

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 43/2022/DS-PT  
Ngày 10 tháng 8 năm 2022  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Tiến.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quang Vũ;  
Bà Điều Thị Bích Lược.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/8/2022 và 10/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2022/TLPT-DS ngày 08/6/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2022/QĐ-PT ngày 28/6/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

*Bị đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu 6, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ông B tại cấp phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu Nguyễn Thái Học, phường Gia Cẩm, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông B tại cấp phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Phúc T – Công ty Luật TNHH Hùng Lĩnh, Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ; Địa chỉ: Số 01, ngõ 148, phố Minh Lang, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

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

1. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thắng:*

Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

2. Bà Mai Thị Linh, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu 6, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

3. Ủy ban nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến S – Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phù Ninh.

*Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958

Địa chỉ: Khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

*Người kháng cáo:* Ông Lê Văn B – là bị đơn.

(Ông B, ông V, ông T, bà H có mặt; ông S có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác Tòa án không triệu tập)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:*

Năm 2019, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 32, diện tích 150m<sup>2</sup> đất ở của ông Nguyễn Văn N ở khu 7, xã Phú Lộc, huyện Phù Ninh, trên đất không có tài sản gì, sau đó vợ chồng bà được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy CNQSDĐ năm 2019. Giáp thửa đất 382 này là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 32, diện tích 150m<sup>2</sup> của ông Lê Văn B.

Thửa đất số 382 và thửa đất số 06 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 289, tờ bản đồ số 45, diện tích 300m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là ông Lê Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Năm 2013, do ông Lê Văn B không trả được khoản nợ của Quỹ tín dụng nhân dân xã Phú Lộc nên thửa đất này đã bị bán phát mại, ông Nguyễn Văn Thắng là người trúng đấu giá. Tháng 11/2014, UBND huyện Phù Ninh thu hồi quyền sử dụng đất của Ông B để chuyển quyền cho ông Thắng, Ông B hết quyền tại thửa đất trên.

Năm 2018, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Thắng bán lại thửa đất này cho ông Lê Văn B và ông Nguyễn Văn N mỗi người ½ thửa đất (tương đương 150m<sup>2</sup>). Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông B và ông Ninh đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018 (ông Lê Văn B là thửa số 6; ông Nguyễn Văn N là thửa số 382 đều thuộc tờ bản đồ số 32). Ông Ninh sau đó chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng bà, trên đất chuyển nhượng không có tài sản.

Khi mua đất của ông Ninh bà có lên UBND xã Phú Lộc kiểm tra đầy đủ tính pháp lý của thửa đất, xác định đất không có tranh chấp, đã được UBND

huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ninh năm 2018 cùng Ông B nên bà đồng ý mua. Bà biết rõ 02 thửa đất của ông Ninh và Ông B là từ 1 thửa tách ra, có tứ cận 1 mặt giáp đường quốc lộ có hành lang giao thông và giáp các thửa đất khác của Ông B. Bản thân Ông B biết rõ việc cấp giấy CNQSDĐ của ông Ninh nhưng không có ý kiến gì, kể cả khi UBND xã Phú Lộc và UBND huyện Phù Ninh giao đất trên thực địa cho bà thì Ông B cũng có mặt.

Việc tranh chấp giữa hai gia đình xảy ra khi vợ chồng bà có ý định xây quây xung quanh để giữ đất thì vợ chồng Ông B ngăn cản, chỉ cho xây từ mép đường nhựa đổ vào chiều dài thửa đất là 16,67m, chiều rộng là 9m vì cho rằng thửa đất của bà không có hành lang giao thông. Sau đó, vợ chồng Ông B dựng 4 cột bê tông, quây tôn dựng vách sườn sắt tại phần cuối thửa đất chiều dài là 10m, chiều ngang 9m (tổng là 90m<sup>2</sup>) để nuôi gà với lý do đó là phần đất của ông bà.

Tại đơn khởi kiện ban đầu bà đề nghị Tòa án buộc Ông B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 14m<sup>2</sup> tại phía cạnh giáp tường rào đi vào quán hát và đề nghị tháo dỡ các công trình trên phần đất lấn chiếm (cụ thể là tường rào). Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ bà xác định lại vị trí, diện tích mà Ông B lấn chiếm là phần đất phía cuối thửa đất hiện đang dựng cột, quây tôn nuôi gà, có diện tích là 90m<sup>2</sup> (dài 10m, rộng 9m) nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác nhận thửa đất của ông bà cũng giống như thửa đất của Ông B đều có hành lang an toàn giao thông là 10m và buộc Ông B trả lại cho ông bà diện tích đất lấn chiếm phía cuối thửa đất có diện tích là 90m<sup>2</sup> (chiều dài 10m, chiều rộng 9m), buộc dỡ bỏ các tài sản có trên phần đất này.

*Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn B trình bày:*

Gia đình ông được Nhà nước giao sử dụng thửa đất số 289, tờ bản đồ số 45, diện tích 300m<sup>2</sup> tại khu 6, xã Phú Lộc từ năm 1991, được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng thì từ trước đến nay thửa đất của ông không có đất hành lang an toàn giao thông như bản vẽ hiện nay.

Khoảng năm 2013-2014 ông không nhớ chính xác, do ông vay tiền của Quỹ tín dụng xã Phú Lộc nhưng không làm ăn được, không trả nợ được nên toàn bộ thửa đất 289 đã bị phát mại, ông Nguyễn Văn Thắng là người mua trúng đấu giá toàn bộ thửa đất.

Đến năm 2018, ông Thắng không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho ông và ông Nguyễn Văn N (tên thường gọi là Lưu) mỗi người ½ thửa đất tương đương 150m<sup>2</sup>. Ông có ký tất cả các giấy tờ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của mình và có nhờ ông Ninh đi nộp hộ, sau đó hai ông đều được cấp Giấy CNQSDĐ cùng thời điểm với thửa đất mua chung.

Sau này, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Ninh đã bán lại cho vợ chồng ông bà H Thắng. Thửa đất của ông bà H Thắng nay là thửa số 382, tờ bản đồ số 32, diện tích 150m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSD đất năm 2019. Ông biết UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông và ông Ninh (sau này là bà Huyền) đều có hành lang giao thông là 10m nhưng do lúc đó ông Ninh và sau này là bà H để đất trống nên ông cũng không có ý kiến gì. Ông xác nhận có thấy UBND xã và UBND huyện cử cán bộ đến thửa đất của bà Huyền, lúc đó ông cũng có mặt nhưng không phải là đo đất trên thực địa.

Đối với việc UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ cho ông năm 2018 với ½ thửa đất mua lại của ông Thắng là đúng quy định. Tại Giấy CNQSDĐ có thể hiện tại trang thứ 3 đất của ông có hành lang giao thông 10m, ông thấy rằng không có vấn đề sai sót vì vẫn đủ diện tích 150m<sup>2</sup>.

Ông thừa nhận quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã hướng dẫn ông về quyền khởi kiện đối với các quyết định hành chính, hành vi hành chính của UBND huyện Phù Ninh về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Ninh, bà H có có hành lang an toàn giao thông đường bộ 10m. Tuy nhiên, ông không khởi kiện vì ông cho rằng không bị ảnh hưởng quyền lợi gì mà người bị ảnh hưởng quyền lợi là bà H nên bà H phải đi khởi kiện chứ không phải ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện cấp cho ông Ninh là sai, đất của ông Ninh không có hành lang giao thông 10m nên ông Ninh bán lại cho bà H cũng không có hành lang giao thông. Nếu việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Ninh, bà H có hành lang giao thông 10m sẽ dẫn đến mất đất của các thửa khác liền kề mà gia đình ông đang sử dụng. Do vậy, việc ông sử dụng phần đất phía sau tại vị trí bà H khởi kiện (90m<sup>2</sup>) là hợp pháp, bà H chỉ được sử dụng đất tính từ mép đường quốc lộ vào có chiều dài 16,67m và chiều ngang mặt đường là 9m chứ không có hành lang giao thông nào cả. Ông xác nhận trên phần đất đó có chuồng gà dựng 4 cột bê tông vây tôn như bà H trình bày là đúng nhưng đây là phần đất của ông nên ông không phải dỡ bỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc T thống nhất với lời khai của nguyên đơn và ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Linh thống nhất với lời khai của bị đơn.

*Ủy ban nhân dân huyện Phù Ninh do ông Nguyễn Tiến Sơn là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đường giao thông chạy qua thửa đất số 382 của bà H và thửa đất số 6 của Ông B tại khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ là đường tỉnh lộ 323H, đường cấp

độ 4 miền núi, có hành lang an toàn giao thông đường bộ là 10m, tính từ mép đường nhựa vào thửa đất. Điều này được thể hiện tại hồ sơ quản lý đất hành lang giao thông do UBND huyện quản lý và thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông B, ông Ninh (cấp năm 2018), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H năm 2019.

Nguồn gốc thửa đất số 382 của vợ chồng bà H và thửa đất số 6 của vợ chồng Ông B trước kia là 1 thửa thuộc quyền sử dụng của Ông B diện tích là 300m<sup>2</sup>, sau đó là ông Thắng mua trúng đấu giá và chuyển nhượng lại cho Ông B và ông Ninh vào năm 2018, mỗi người ½ (tương đương 150m<sup>2</sup>). Năm 2019 ông Ninh chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Huyền. Tại hồ sơ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ninh và Ông B đều thể hiện diện tích mỗi hộ là 150m<sup>2</sup>, tổng là 300m<sup>2</sup> và đều có hành lang an toàn giao thông đường bộ là 10m. Do vậy, khi ông Ninh chuyển nhượng lại thửa đất của mình cho bà H thì đương nhiên phải có hành lang an toàn giao thông đường bộ (thể hiện tại sơ đồ thửa đất tại trang thứ 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huyền).

Mặc dù hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 917833 ngày 04/12/2014 cho ông Nguyễn Văn Thắng và bà Hoàng Thị Thanh Quý hiện không tìm thấy hồ sơ do thất lạc nhưng xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CNQSDĐ cho hộ Ông B, ông Ninh và bà H đều đúng quy định nên giấy CNQSDĐ của 03 hộ trên đều hợp pháp. Ngoài ra lời khai của Ông B, ông Ninh đều thể hiện các ông tự ký kết các thủ tục, giấy tờ theo quy định trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ, không có căn cứ xác định việc giả mạo hồ sơ, giấy tờ tài liệu.

Đối với vụ án trên UBND huyện Phù Ninh thấy rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ông B, ông Ninh, bà H là đúng quy định. Thửa đất của các hộ đều thể hiện có hành lang an toàn giao thông đường bộ chạy qua là 10m. Từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai có đề nghị, khiếu kiện gì về việc thiếu đất hay trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ. Hơn nữa, Ông B cho rằng đất của bà H không có hành lang là không phù hợp vì thửa đất của bà H là nhận chuyển nhượng của ông Ninh. Chính ông Ninh và Ông B cùng mua chung mỗi người ½ đất của ông Thắng, tương đương mỗi người 150m<sup>2</sup>. Đến nay, tổng thửa đất của 02 người không tính cả hành lang giao thông thì vẫn đủ 300m<sup>2</sup>. Ông B cũng không có khiếu nại cơ quan có thẩm quyền về việc thiếu đất của các thửa đất liền kề. Do vậy, quan điểm của UBND huyện là các thửa đất của các hộ có hành lang giao thông là 10m, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 05/2022/DS-ST ngày 15/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 163, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H.

- Buộc ông Lê Văn B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê Văn Thắng phần diện tích đất lấn chiếm là  $90m^2$  ( $10m \times 9m$ ) tại vị trí cuối thửa đất mà hiện nay Ông B, bà Linh đang dựng cột, quây làm chuồng gà (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Xác nhận thửa đất số 382, tờ bản đồ số 32 có địa chỉ tại khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê Văn Thắng (đã được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy CNQSDĐ năm 2019) có hành lang an toàn giao thông đường bộ là 10m.

- Buộc ông Lê Văn B và bà Mai Thị Linh phải tháo dỡ, di dời 04 cột sắt quây tôn, diện tích bê tông mới đổ cùng toàn bộ các tài sản khác (nếu có) trên phần đất lấn chiếm để trả lại mặt bằng và không được thực hiện bất cứ hành vi nào ngăn cản quyền sử dụng đất của bà Huyền, ông Thắng tại thửa đất nêu trên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, ông Lê Văn B có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công bằng, khách quan lấy phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông cho nguyên đơn. UBND huyện Phù Ninh đã cấp giấy chứng nhận QSD cho bà H chồng lấn lên đất của gia đình ông. Ông không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Huyền.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ông B giữ nguyên kháng cáo.

Ông V, ông T cho rằng nguyên trạng thửa đất  $300m^2$  của Ông B không có hành lang giao thông; khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Ninh kê biên để bán đấu giá cũng không có hành lang giao thông; ông Thắng, bà Quý trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2014 không có hành lang giao thông, đến năm 2018 Ông B, ông Ninh mua lại mỗi người  $\frac{1}{2}$  thửa đất thì UBND huyện lại trừ hành lang giao thông sau đó mới cấp giấy chứng nhận QSD đất là không đúng, làm ảnh hưởng đến đất của Ông B đang sử dụng phía trong là đất ông cha của Ông B. Bà H không thuộc trường hợp ngay tình như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Yêu cầu khởi kiện ban đầu vị trí đất ở chỗ khác có  $14m^2$ , nhưng sau lại chuyển thành khởi kiện đòi  $90m^2$  mà Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận là không đúng pháp luật. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Huyền.

Bà H không nhất trí và cho rằng khi mua lại đất của ông Ninh, bà Hồng đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp, có 10m hành lang giao thông, được UBND xã Phú Lộc, UBND huyện Phù Ninh giao đất tại thực địa. Khi bà xây tường thì bị Ông B ngăn cản cho rằng đất của bà không có hành lang giao thông, nhưng đất của Ông B cùng mua lại thì lại có hành lang giao thông là vô lý.

Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì kháng cáo không có cơ sở; đất phía sau vẫn là đất thuộc UBND quản lý, việc UBND dịch chuyển vị trí các thửa đất vào phía trong (vào thửa 226) không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của ông Lê Văn B trong hạn luật định, hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B, người đại diện theo ủy quyền của Ông B trình bày nội dung kháng cáo cụ thể là: Thửa đất của bà H với thửa đất của Ông B trước đây là một thửa có diện tích 300m<sup>2</sup> (thửa 289, tại bản đồ ghi là thửa 229) được UBND huyện Phù Ninh giao cho Ông B sử dụng vào năm 1991, năm 1996 được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Thửa đất không có hành lang giao thông, nay UBND huyện Phù Ninh trừ hành lang an toàn giao thông là đẩy lùi thửa đất về phía sau lần vào đất bên trong (đất của Ông B đang sử dụng) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông B; trong 150m<sup>2</sup> đất của bà Huyền, ông Thắng có 10m hành lang giao thông. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Huyền. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Diện tích 90m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 32, diện tích 150m<sup>2</sup>, tại khu 6, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất 382 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 32, diện tích 150m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Khu 6, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của ông Lê Văn B trước đây là một thửa, đó là thửa đất số 289 (Bản đồ ghi là thửa 229), tờ bản đồ số 45, diện tích 300m<sup>2</sup>, năm 1996 Ông B được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất. Thửa đất số 289 (229) có một cạnh giáp đường giao thông (tỉnh lộ 323H), các cạnh còn lại đều tiếp giáp đất ĐMđ (thửa 226/1680) và đất Hg (thửa 224/748) do UBND xã quản lý. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, Ông B đã thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân xã Phú Lộc, huyện Phù Ninh để vay vốn nhưng do không có tiền trả nên thửa đất được phát mại, vợ chồng ông Nguyễn Văn Thắng, bà Hoàng Thị

Thanh Quý là người trúng đấu giá. Thửa đất được đánh số lại là thửa số 6, tờ bản đồ số 32, tại khu 6, xã Phú Lộc, huyện Phù Ninh. Theo sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận QSD đất số BX 917833 do UBND huyện Phù Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn Thắng và bà Hoàng Thị Thanh Quý ngày 04/12/2014 thì thửa đất có kích thước là 18m x 16,67m x 18m x 16,67m. Năm 2018, ông Thắng, bà Quý chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn B (chủ cũ) 150m<sup>2</sup> và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng 150m<sup>2</sup>. Diện tích 150m<sup>2</sup> đất của Ông B vẫn có số thửa là số 6, tờ bản đồ số 32, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CN 729758 ngày 25/7/2018; diện tích 150m<sup>2</sup> đất của ông Ninh, bà Hồng có số thửa là 382, tờ bản đồ số 32, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CN 729757 ngày 25/7/2018. Tại hai giấy chứng nhận QSD đất của Ông B và của ông Ninh, bà Hồng đều thể hiện hành lang an toàn giao thông là 10m. Năm 2019, ông Ninh, bà Hồng chuyển nhượng lại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 32 cho vợ chồng ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị Hồng H. Ông Thắng, bà H được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 768792 ngày 30/5/2019. Giấy chứng nhận QSD đất xác định hành lang an toàn giao thông là 10m.

[2.2] Đúng là theo bản đồ địa chính cũ và hồ sơ thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Ninh thì thửa đất số 289 (bản đồ ghi là 229) của ông Lê Văn B được cấp giấy chứng nhận QSD năm 1996, kê biên năm 2013 có vị trí giáp nương (rãnh) thoát nước, không có hành lang giao thông, nhưng kể từ khi kê biên thi hành án, bán đấu giá, UBND huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá với số ô, số thửa mới thì không còn thửa đất 289 (229), tờ bản đồ số 45 cũ. Cụ thể: Năm 2014, sau khi trúng đấu giá ông Thắng, bà Quý được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất mới đó là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 32, diện tích 300m<sup>2</sup>. Năm 2018, sau khi Ông B và vợ chồng ông Ninh, bà Hồng mỗi người nhận chuyển nhượng lại 150m<sup>2</sup> đất của thửa đất trên, căn cứ quy định của Nhà nước về hành lang an toàn giao thông, UBND huyện Phù Ninh đã quyết định trừ hành lang giao thông 10m sau đó mới cấp GCNQSD đất cho Ông B, ông Ninh, bà Hồng. Việc UBND huyện Phù Ninh trừ đất hành lang giao thông, tức chuyển dịch vị trí thửa đất vào phía trong, vào đất của thửa đất số 226 vẫn là đất công, để dành đất cho hành lang giao thông sau đó mới cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người sử dụng là phù hợp, không trái pháp luật, thuộc thẩm quyền của UBND; một là để đảm bảo an toàn cho hoạt động giao thông của tuyến đường 323H, mặt khác cũng là để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng đất từ ông Thắng, bà Quý đó là Ông B và vợ chồng ông Ninh, bà Hồng. Việc chuyển dịch này không chồng lấn lên đất của Ông B, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B bởi thửa đất số 226



phía trong vẫn là đất ĐMđ (đất màu đồi), là đất công do UBND quản lý; đất hành lang an toàn giao thông thuộc đất công.

Theo báo cáo của UBND xã Phú Lộc, huyện Phù Ninh thì thửa đất số 226/1680m<sup>2</sup> thuộc UBND quản lý, được thể hiện rõ tại Sổ mục kê đất do UBND xã Phú Lộc đang quản lý, cho đến ngày 02/01/2020, căn cứ đề nghị của Ông B, UBND xã Phú Lộc kiểm tra đủ điều kiện nên đã tiến hành đo đạc có trừ hành lang giao thông sau đó mới lập hồ sơ trình UBND huyện Phù Ninh cấp QSD đất phần diện tích còn lại của thửa đất số 226 cho Ông B. Cũng trong năm 2020 sau khi được công nhận QSD đất Ông B đã chuyển sang tên con trai là anh Lê Quang Hải. Ý kiến của người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B cho rằng việc trừ hành lang giao thông này đã làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp, lấn vào đất ông cha của Ông B là không có cơ sở. Thửa đất số 226 là đất công, không phải là đất ông cha của Ông B như ông T trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông B khai ông được cấp quyền sử dụng từ năm 1991 đối với thửa đất số 226 nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh; đối với 1132m<sup>2</sup> đất ghi là đất vườn tại Giấy chứng nhận QSD đất số B 1344009 ngày 05/12/1996 mà Ông B xuất trình không phải của thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 mà là thửa 60, tờ bản đồ số 24 nhưng cũng đã bị gạch bỏ. Mặt khác, thửa đất số 382 của ông Ninh, bà Hồng và thửa đất số 6 của Ông B đều được tách ra từ thửa số 6, tờ bản đồ số 32 có kích thước 18m x 16,67m x 18m x 16,67m của ông Thắng, bà Quý, đều được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất cùng ngày 25/7/2018, trong giấy chứng nhận QSD đất đều thể hiện hành lang giao thông là 10m; toàn bộ giấy tờ, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Ông B đều do Ông B ký, sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất Ông B không có ý kiến, khiếu nại gì. Tại cấp sơ thẩm Ông B còn xác định việc UBND huyện Phù Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông (Thửa số 6/150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 32) có hành lang an toàn giao thông 10m là đúng, nhưng lại cho rằng thửa đất của ông Ninh, bà Hồng không có hành lang giao thông nên đất của ông Thắng, bà H cũng không có hành lang giao thông là mâu thuẫn bởi chính ông Ninh, bà Hồng và Ông B cùng nhận chuyển nhượng mỗi người ½ đất của ông Thắng, bà Quý. Hơn nữa, việc ông Thắng, bà H nhận chuyển nhượng lại thửa đất 382 từ ông Ninh, bà Hồng trong khi đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD hợp pháp, đúng pháp luật. Việc bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng. Do đó, kháng cáo của Ông B không được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên Ông B phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên!*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 163, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H.

- Buộc ông Lê Văn B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê Văn Thắng phần diện tích đất lấn chiếm là 90m<sup>2</sup> (10mx9m) tại vị trí cuối thửa đất mà hiện nay Ông B, bà Linh đang dựng cột, quây làm chuồng gà (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Xác nhận thửa đất số 382, tờ bản đồ số 32 có địa chỉ tại khu 7, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Lê Văn Thắng (đã được UBND huyện Phù Ninh cấp giấy CNQSDĐ năm 2019) có hành lang an toàn giao thông đường bộ là 10m.

- Buộc ông Lê Văn B và bà Mai Thị Linh phải tháo dỡ, di dời 04 cột sắt quây tôn, diện tích bê tông mới đổ cùng toàn bộ các tài sản khác (nếu có) trên phần đất lấn chiếm để trả lại mặt bằng và không được thực hiện bất cứ hành vi nào ngăn cản quyền sử dụng đất của bà Huyền, ông Thắng tại thửa đất nêu trên.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

- Buộc ông Lê Văn B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Lê Văn B phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà bà H đã nộp tạm ứng.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Lê Văn B phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001423 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Quang Vũ**

**Điêu Thị Bích Lợt**

**Nguyễn Việt Tiến**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Phù Ninh;
- Chi cục THADS Phù Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Việt Tiến**