

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày 21/7/2021

“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 HUYỆN N, TỈNH KON TUM

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hòa; Ông Đinh Thế Hồi;

-Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Đàm Công Tư – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2020/TLST-DS ngày 18/11/2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ch; Địa chỉ: Tổ B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; có mặt.

Bị đơn: Ông Võ T; Địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Văn Ph, bà Trần Thị T, ông Phạm Bá T, bà Hà Thị Th, bà Lương Thị Ng; Cùng địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum;

(Ông Đỗ Văn Ph, bà Trần Thị T, ông Phạm Bá T, bà Hà Thị Th, bà Lương Thị Ng): có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H – Phó trưởng Phòng T huyện N, tỉnh Kon Tum, (*theo văn bản ủy quyền số 1872/GUQ-UBND ngày 18/6/2021 của Chủ tịch UBND huyện N*); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Ngày 07/02/1996, chồng bà là ông Nguyễn Văn H mua 01 mảnh đất của bà M; địa chỉ đất ở thôn B, thị trấn P, huyện N. Giữa các bên có làm giấy tờ sang nhượng viết tay, có người làm chứng và xác nhận của thôn trưởng ký. Đất có chiều rộng 13m giáp mặt đường quốc lộ 14; chiều dài được xác định từ mặt đường quốc lộ 14 chạy xuống suối. Giá trị sang nhượng nhà, đất là 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng).

Năm 2004, ông Nguyễn Văn H qua đời. Năm 2005 bà Ch kê khai, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông Nguyễn Văn H đã nhận sang nhượng của bà M. Tuy nhiên, tại thời điểm này theo quy hoạch mốc lộ giới đường quốc lộ 14 phải cách từ tim đường vào 25m và có 01 con đường dân sinh chạy cắt ngang mảnh đất. Do đó, bà Ch chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tiếp giáp từ đường dân sinh chạy xuống suối theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 32a và 33a, tờ bản đồ số 53, tổng diện tích 166m², được Ủy ban nhân dân huyện N cấp vào ngày 03/8/2005.

Sau này, mốc lộ giới đường quốc lộ 14 thay đổi, cách tim đường từ 25m còn 16m, diện tích đất 46,6m² nằm phía trước hai thửa đất số 32a và 33a, chưa có giấy tờ sử dụng và nằm ngoài mốc lộ giới, đã bị hai gia đình là gia đình ông Đỗ Văn Ph, bà Trần Thị T với gia đình ông Phạm Bá T, bà Hà Thị Th chiếm dụng lấy chỗ làm ăn, buôn bán. Sau đó, hai gia đình này đã sang nhượng lại cho ông Võ T, chỉ sang nhượng tài sản trên đất mà không sang nhượng đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2020 bà Ch khởi kiện yêu cầu ông Võ T và bà Hà Thị Th trả lại diện tích đất khoảng 100m². Đến ngày 31/12/2020 bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Hà Thị Th vì bà Hà Thị Th không còn quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa bà xin rút yêu cầu khởi kiện diện tích đất khoảng từ 100m² xuống còn 46,6m².

Bà Nguyễn Thị Ch yêu cầu ông Võ T và bà Lương Thị Ng là người đang sử dụng đất liên đới cùng ông Võ T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và trả lại diện tích đất 46,6m² cho bà.

Trong trường hợp Ủy ban nhân dân huyện N xác định diện tích 46,6m² đất thuộc đất đô thị, có kế hoạch mở rộng ngã ba nối từ quốc lộ 14 vào đường đi lô 2 để người dân đi lại được thuận lợi, đảm bảo an toàn giao thông thì bà chấp nhận. Bà Ch đề nghị Ủy ban huyện xem xét, sau khi mở rộng đường ở ngã ba, nếu diện tích đất còn lại đủ điều kiện thì cấp cho bà, vì khi làm đường bê tông đi

vào lô 2 rộng 6m đã làm vào phần diện tích thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 53, Ủy ban huyện đã cấp cho bà vào năm 2005 nhưng chưa được đền bù.

Về chứng cứ: Bản phô tô biên bản sang vườn, bán nhà giữa bà M với ông Nguyễn Văn H xác lập ngày 07/02/1996. Hồ sơ được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 32a và 33a, tờ bản đồ số 53, được cấp vào ngày 03/8/2005. Các văn bản xác nhận của những người thừa kế tài sản của ông Nguyễn Văn H.

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Võ T trình bày:

Phần đất ông đang sử dụng ở thôn B, thị trấn P, huyện N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nguồn gốc đất: Vào ngày 13/11/2018 ông nhận sang nhượng nhà gắn liền với diện tích đất khoảng 25m² của vợ chồng ông Đỗ Văn Ph và bà Trần Thị T với giá 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*). Tiếp đến ngày 12/01/2020 ông nhận sang nhượng nhà gắn liền với đất hình chữ nhật có chiều rộng 3,5m; chiều dài 10m của vợ chồng ông Phạm Bá T và bà Hà Thị Th với giá 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Đất nhận sang nhượng của vợ chồng ông Ph và vợ chồng ông T liền kề với nhau. Ông Võ T cho rằng trước khi ông nhận sang nhượng nhà, đất của vợ chồng ông Ph và vợ chồng ông T thì biết được nguồn gốc khai hoang từ năm 2004 và sử dụng ổn định làm quán bán hàng, không có ai tranh chấp.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch và cho rằng phần đất chồng bà Ch mua của bà M đã được kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Diện tích 46,6m² gia đình ông đang sử dụng không liên quan gì đến diện tích đất chồng bà Ch mua của bà M.

Đối với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N có kế hoạch mở rộng ngã ba đường để người dân đi lại được thuận lợi, đảm bảo an toàn giao thông, ông đồng ý giao lại diện tích 46,6m² cho Ủy ban nhân dân huyện nếu phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Còn đối với phần nhà làm rộng ra hành lang giao thông 16,9m² để che mưa nắng, nếu khi nào có yêu cầu ông sẽ tháo dỡ.

Về chứng cứ: Ông Võ T cung cấp bản phô tô hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa ông với vợ chồng ông Ph và vợ chồng ông T.

- Bà Lương Thị Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai trình bày tại hồ sơ:

Đất tranh chấp hiện nay vợ chồng bà là Võ T và Lương Thị Ng đang sử dụng tại thôn B, thị trấn P, huyện N, về nguồn gốc sử dụng đất bà không biết, mọi việc do chồng bà là ông Võ T quyết định.

Về chứng cứ: Bà Lương Thị Ng không cung cấp gì.

- Ông Đỗ Văn Ph và bà Trần Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai trình bày tại hồ sơ:

Vào khoảng cuối năm 2018, vợ chồng ông bà có sang nhượng nhà tạm dựng trên diện tích đất khoảng 30m² ở thôn B, thị trấn P và toàn bộ đồ dùng để bán cà phê (không có đất) cho ông Võ T với giá 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*), có làm thủ tục sang nhượng bằng giấy viết tay do ông Võ T giữ, có bà Võ Thị L là chị gái của ông Võ T làm chứng. Ông, bà không sang nhượng đất với lý do đất không có giấy tờ và không phải của ông bà. Vào năm 2004 thấy đất trống nên ông bà đã phát dọn dựng tạm quán bán hàng cho đến khi sang nhượng nhà quán cho ông Võ T. Trong suốt quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai và cũng không thấy ai hỏi han gì về việc sử dụng đất.

Đầu năm 2020, sau khi phát sinh tranh chấp với bà Ch, ông Võ T đã soạn sẵn hợp đồng sang nhượng nhà đất nhờ ông bà ký giúp, vì cả nể nên ông bà có ký và điểm chỉ, nội dung sang nhượng đất là không đúng với sự thật.

Trong quá trình sử dụng đất ông bà có chi phí tiền bạc và công sức cho việc san lấp mặt bằng nhưng ông bà không có yêu cầu độc lập gì, không cung cấp chứng cứ gì.

- Ông Phạm Bá T và bà Hà Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai trình bày tại hồ sơ:

Vào ngày 12/01/2020, vợ chồng ông bà định tháo dỡ nhà nằm trên phần đất tranh chấp với cô Ch, để trả lại đất cho cô Ch, theo biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân thị trấn P vào cuối năm 2019 thì ông Võ T xin mua lại khung nhà với giá 10.000.000đ (*mười triệu đồng*). Khi bàn giao nhà ông bà đã nói rõ cho ông Võ T biết phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho cô Ch nếu cô Ch có giấy tờ hợp pháp.

Còn bản hợp đồng sang nhượng nhà đất vào ngày 12/01/2020 do ông Võ T soạn sẵn đưa ông bà ký vào ban đêm, khi ký ông bà không đọc và không biết rõ nội dung như thế nào. Ông bà cam đoan chỉ bán khung nhà không bán đất cho ông Võ T vì đất không có giấy tờ và không phải của ông bà.

Nguồn gốc phần đất ông bà sử dụng, không xác định được diện tích cụ thể, mua của bà B (*không rõ họ tên, nay bà B đã chết*) ở thôn B, thị trấn P vào năm 2005 với giá 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) vừa nhà và đất, không có giấy tờ mua bán. Trước khi bà B bán đất cho ông bà thì bà B sử dụng như thế nào, từ thời gian nào ông bà ông biết.

Trong quá trình sử dụng đất, ông bà có đổ thêm 02 xe ben cát và bỏ công sức đầm lại nền nhà, làm lại nhà, toàn bộ chi phí hết 38.000.000đ (*Ba mươi tám*

triệu đồng). Ông bà sử dụng đất từ năm 2005 đến tháng 10 năm 2019 thì phát sinh tranh chấp với cô Ch. Ông bà không có yêu cầu độc lập gì, không cung cấp chứng cứ gì.

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ủy ban huyện đã có Công văn số 1188/UBND-TNMT ngày 23/4/2021 và Công văn số 2126/UBND-TNMT ngày 12/7/2021 trả lời Tòa án, xác định rõ phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ch với ông Võ T ở thôn B, thị trấn P chưa được Nhà nước giao cho cá nhân, tổ chức nào. Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 1998, bản đồ chính quy năm 2002, sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH tư vấn và xây dựng H Kon Tum lập ngày 16/4/2021 thì diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện. Ủy ban nhân dân huyện có kế hoạch mở rộng ngã ba đường nối từ quốc lộ 14 vào đường đi lô 2, để người dân đi lại được thuận lợi, đảm bảo an toàn giao thông, Ủy ban nhân dân huyện không chấp nhận cho bà Nguyễn Thị Ch cũng như ông Võ T có quyền sử dụng. Việc sang nhượng đất giữa bà M với ông Nguyễn Văn H; giữa vợ chồng ông Đỗ Văn Ph, vợ chồng ông Phạm Bá T với ông Võ T liên quan phần đất tranh chấp; vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, giữa các bên giao dịch chuyển nhượng với nhau là trái quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện không có yêu cầu độc lập gì.

Về chứng cứ: Ngoài 02 công văn đã gửi cho Tòa án trên, có văn bản số 31/UBND-XD, ngày 08/01/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về điều chỉnh mặt cắt ngang đường Hồ Chí Minh đoạn qua thị trấn P và Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 19/01/2012 của Ủy ban nhân dân huyện N về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phía đông thị trấn P.

- Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người làm chứng là bà Y D trình bày:

Bà Y D là con gái của bà M, mẹ bà đã chết, bà được biết khu đất ở thôn B, thị trấn P được mẹ bà khai hoang từ năm 1987, sau đó chia ra bán cho nhiều người, trong đó có bán cho chú Nguyễn Văn H 13m mặt ngang quốc lộ 14 và chạy sâu xuống suối vào năm 1996. Đường dân sinh đi vào làng Th được san ủi vào năm 1993, có trước khi bán đất cho chú H, cụ thể đất tranh chấp liên quan đường xá như thế nào bà không biết. Bà khẳng định vị trí đất tranh chấp nằm trong phần đất mẹ bà đã bán cho chú H.

Về chứng cứ: Bà Y D không cung cấp gì.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tòa án nhân dân huyện N thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ và thực hiện đúng theo qui định pháp luật. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh quá trình tham gia tố tụng giải quyết, xét xử tại Tòa án. Bị đơn vắng mặt tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/6/2021.

Về đường lối giải quyết vụ án: Yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 12, 16, 99, 100, 155, 157, 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Đình chỉ đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do diện tích đất tranh chấp 46,6 m² ở thôn B, thị trấn P, huyện N chưa được Nhà nước giao cho cá nhân nào có quyền sử dụng. Bà Nguyễn Thị Ch với ông Võ T tranh chấp về sử dụng phần đất này là không hợp pháp, vì phần đất này trước đây nằm trong quy hoạch sử dụng bảo vệ hành lang giao thông, tuy mốc lộ giới thay đổi nhưng đất vẫn thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Hiện nay ông Võ T đang chiếm dụng 63,5m²; trong đó có 16,9m² nằm trong hành lang an toàn giao thông và 46,6m² thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện N để mở rộng ngã ba đường. Đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N xử lý đối với cá nhân sử dụng đất trái phép; buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 63,5m² và thu hồi lại diện tích đất sử dụng là 46,6m². Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; chịu án phí theo quy định pháp luật, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xác định quyền khởi kiện:

Qua xem xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo nguyên đơn trình bày: Diện tích đất tranh chấp 46,6m² là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H (chồng bà) nhận sang nhượng của bà M vào năm 1996, có trước khi ông H kết hôn với bà vào năm 2000. Giả thiết, đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H, năm 2004 ông H chết thì di sản thừa kế để lại cho bố, mẹ, vợ và con. Bố ông H là ông Nguyễn Văn Ú chết năm 1995, không còn quyền nhận di sản ông H để

lại. Mẹ ông H là bà Nguyễn Thị L chết năm 2005, sau thời điểm ông H chết. Các hàng thừa kế được hưởng di sản của bà L để lại trong đó có phần đất tranh chấp của ông H là các con: Ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H2. Như vậy, tính đến thời điểm tranh chấp đất tại Tòa, có liên quan quyền khởi kiện và định đoạt đất tranh chấp ông H để lại, gồm: Ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Ch (vợ), con là anh Nguyễn Đình H. Các cá nhân là ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Đình H đều có văn bản thể hiện bà Nguyễn Thị Ch có toàn quyền định đoạt và quyền sử dụng đất, họ không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với bà Ch và đề nghị Tòa án không đưa họ tham gia tố tụng. Tòa án căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định bà Ch có quyền khởi kiện. Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[2] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Hà Thị Th; xin rút phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp từ 100m² đất xuống còn 46,6m² đất. Xét thấy yêu cầu rút của nguyên đơn là tự nguyện, được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu rút theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Tại phiên hòa giải ngày 12/5/2021 và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất chấp nhận theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N diện tích đất tranh chấp 46,6m² ở thôn B sẽ dùng vào việc mở rộng ngã ba giao thông, phục vụ cho lợi ích giao thông công cộng nhưng nguyên đơn lại không chịu rút đơn khởi kiện; bị đơn chưa thể hiện rõ tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giao đất cho Ủy ban huyện. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật.

3.1. Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn trình bày diện tích 46,6m² đất tranh chấp có nguồn gốc nhận sang nhượng của bà M vào năm 1996; bà M khai hoang từ năm 1987. Theo khoản 1 Điều 7 Nghị định 203/HĐBT ngày 21/12/1982 của Hội đồng bộ trưởng (nay là Chính phủ) quy định việc sử dụng, xây dựng phải cách mép đường của hệ thống đường quốc lộ là 20m. Theo Điều 1 của Thông tư số 52/2014/TT-BNNPTNT ngày 29/12/2014 của Bộ nông nghiệp phát triển nông thôn; khoản 2 Điều 9 của Luật đất đai năm 2013 xác định: Đất khai hoang là đất để hoang hóa, chưa được xác định mục đích sử dụng. Phần đất tranh chấp giáp đường Quốc lộ

14, mục đích sử dụng nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường bộ có trước thời điểm bà M khai hoang nên không được xác định là đất khai hoang.

Ngày 07/02/1996, bà M sang nhượng phần đất, nhà ở thôn B, thị trấn P cho ông Nguyễn Văn H, trong đó có diện tích đất tranh chấp $46,6m^2$. Phần đất này chưa có bất cứ giấy tờ gì xác định quyền sử dụng theo các khoản 1,2,3,4 Điều 100; khoản 2 Điều 101 của Luật đất đai năm 2013. Giao dịch dân sự xác lập chuyển nhượng đất giữa bà M với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu, vì tại thời điểm sang nhượng đất chưa có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng và phần diện tích đất $46,6m^2$ nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường bộ. Vì vậy, sau khi ông H chết, năm 2005 bà Nguyễn Thị Ch kê khai quyền sử dụng, bà phải nộp thuế 100% và chỉ được chấp nhận cấp quyền sử dụng thửa đất số 32a và 33a, tờ bản đồ số 53, tổng diện tích $166m^2$; còn phần diện tích đất $46,6m^2$ nằm phía trước thửa đất số 32a và 33a cách đường bê tông rộng 6m đi vào lô 2 không được chấp nhận và thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Bà Ch cho rằng do có sự điều chỉnh mốc lộ giới đường Quốc lộ 14 từ cách tim đường vào 25m xuống còn 16m nên diện tích đất $46,6m^2$ nằm phía trước thửa đất số 32a và 33a ở thôn B, thị trấn P không nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 14 nữa, hiện vợ chồng ông Võ T đang sử dụng là của bà. Theo kết quả đo vẽ sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 16/4/2021 do Công ty TNHH TV và XD H Kon Tum thực hiện, dựa trên bản đồ chính quy năm 2001-2002. Thửa đất tranh chấp có diện tích đất $46,6m^2$, nằm ở ngã ba vừa giáp đường Quốc lộ 14, vừa giáp đường bê tông 6m đi vào lô 2, nằm phía trước thửa đất số 32a và 33a nhưng không liền thửa với 02 thửa đất này (cách đường bê tông rộng 6m). Theo bản đồ chính quy năm 2001-2002 thể hiện việc sử dụng đất thực tế của các hộ dân, đây là thời điểm ông Nguyễn Văn H đang còn sống thì phần đất $46,6m^2$ vừa nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 14, vừa là phần đường đi nối từ đường quốc lộ 14 vào đường đi lô 2. Đối với bản đồ địa chính thị trấn P đo vẽ bằng tay vào năm 1997, vì không phải là bản đồ chính quy nên không trích thửa đưa lên máy xác định được nhưng nhìn mắt thường vẫn thể hiện phía trước thửa đất số 32a và 33a là đường ngã ba nối từ đường Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2 thuộc quyền quản lý của Nhà nước

Nay phạm vi hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 14 tuy có điều chỉnh theo công văn số 31/UBND-XD ngày 08/01/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum từ cách tim đường ra 25m còn 16m. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, cho biết: Diện tích đất $46,6m^2$ tuy không nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 14 nhưng vẫn thuộc quyền quản lý của Ủy ban huyện. Ủy ban huyện có kế hoạch sử dụng

để mở rộng ngã ba nối từ đường Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận diện tích đất 46,6m² ở thôn B, thị trấn P thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ch theo khoản 2 Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

3.2. Về việc sử dụng đất của ông Võ T và bà Lương Thị Ng:

Ông Võ T và bà Lương Thị Ng sử dụng diện tích 46,6m² không có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng. Đối với hợp đồng sang nhượng nhà gắn liền đất ngày 13/11/2018 giữa ông Đỗ Văn Ph và bà Trần Thị T với ông Võ T; và hợp đồng sang nhượng nhà gắn liền đất ngày 12/01/2020 giữa ông Phạm Bá T và bà Hà Thị Th với ông Võ T liên quan đến diện tích đất 46,6m² đều vô hiệu và bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 122, 123, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 6, các khoản 1, 2 Điều 12 của Luật đất đai, thể hiện: Đất chưa được nhà nước giao quyền sử dụng không có quyền chuyển nhượng. Năm 2004 ông Đỗ Văn Ph và bà Trần Thị T khai hoang, khi đó đất đã có mục đích sử dụng nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 14 và sử dụng đường đi vào lô 2. Việc phát dọn đất để sử dụng của ông Ph, bà T không được coi là khai hoang mà có hành vi chiếm dụng đất công bị nghiêm cấm. Việc sử dụng đất của ông T và bà Th cũng vậy, sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp, giao, đất sử dụng đang thuộc quyền quản lý của Nhà nước là vi phạm.

Theo lời khai của ông Ph, bà T, ông T, bà Th thì đất tranh chấp giữa bà Ch với ông Võ T, tuy các ông bà có sử dụng, có ký vào hợp đồng sang nhượng nhà đất cho ông Võ T vì cả nể, thực chất chỉ sang nhượng hàng hóa, tài sản trên đất, không sang nhượng đất vì đất đó không phải của các ông bà. Tại biên bản hòa giải ngày 27/3/2020 do Ủy ban nhân dân thị trấn P xác lập, chính ông Võ T có ý kiến thừa nhận chỉ mua nhà không mua đất.

Từ phân tích trên, giao dịch dân sự sang nhượng nhà đất giữa ông Đỗ Văn Ph và bà Trần Thị T với ông Võ T vào ngày 13/11/2018; giữa ông Phạm Bá T và bà Hà Thị Th với ông Võ T vào ngày 12/01/2020 vô hiệu và không được chấp nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Các ông Đỗ Văn Ph, bà Trần Thị T, ông Phạm Bá T, bà Hà Thị Th với ông Võ T đều không có tranh chấp về hợp đồng sang nhượng nhà đất nên Hội đồng xét xử chỉ đánh giá hợp đồng sang nhượng để xác định quyền sử dụng đất, các bên vẫn có quyền khởi kiện vụ án khác nếu sau này có phát sinh tranh chấp về hợp đồng sang nhượng.

Hiện nay, ông Võ T và bà Lương Thị Ng đang sử dụng diện tích 46,6m² đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện N. Ủy ban nhân dân huyện N có kế hoạch mở rộng ngã ba nối từ Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2, để người dân đi lại được thuận lợi, đảm bảo an toàn giao thông. Ngoài ra, ông Võ T và bà

Lương Thị Ng đang sử dụng 16,9m² nằm trong hành lang an toàn giao thông. Hội đồng xét xử cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N; Ủy ban nhân dân thị trấn P buộc ông Võ T và bà Lương Thị Ng phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 46,6m² và 16,9m² ở thôn B, thị trấn P, theo như kết quả đo đạc do Công ty TNHH TV và XD H Kon Tum thực hiện vào ngày 16/4/2021; và xử lý theo quy định pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N có Quyết định thu hồi diện tích đất 46,6m² mà ông Võ T và bà Lương Thị Ng đang sử dụng để mở rộng ngã ba giao thông phục vụ cho lợi ích giao thông công cộng theo điểm b khoản 1 Điều 16; Điều 155; khoản 2 Điều 64; khoản 2 Điều 66 của Luật đất đai năm 2013..

[4] *Về yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Ch đối với Ủy ban nhân dân huyện N:*

Đề nghị xem xét sau khi mở rộng ngã ba nối từ Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2 nếu phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện thì cấp cho bà có quyền sử dụng. Vì khi nhà nước làm đường bê tông rộng 6m đi vào lô 2 đã làm vào diện tích đất bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chưa được đền bù. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất vào ngày 16/4/2021 do Công ty TNHH TV và XD H Kon Tum thực hiện, đường bê tông rộng 6m có phần làm vào diện tích thửa đất số 32a của bà Nguyễn Thị Ch và thửa đất số 33a nay là của gia đình ông Trần Đức Th, cùng tờ bản đồ số 53 (Bà Ch đã chuyển nhượng phần diện tích đất thửa số 33a cho gia đình ông Trần Đức Th) là đúng với thực tế. Yêu cầu của bà Ch không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên bà Ch liên hệ và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[5] *Về chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thẩm định giá:*

Bà Nguyễn Thị Ch đã ứng tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ hết 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng); chi phí định giá tài sản, thẩm định giá hết 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch không được chấp nhận nên bà Ch phải chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] *Về án phí:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, để nộp ngân sách Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 6; các khoản 1,2 Điều 12; các khoản 1,2,3,4 Điều 100; khoản 2 Điều 101; Điều 155 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 122, 123, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền kháng cáo;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Hà Thị Th và phần rút tranh chấp từ 100m² đất xuống còn 46,6m² đất ở tại thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền sử dụng đất với diện tích 46,6m² đất ở thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; (*Chi tiết đất theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH TV và XD H Kon Tum thực hiện ngày 16/4/2021*).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ hết 6.300.000đ (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*); chi phí định giá tài sản, thẩm định giá hết 2.400.000đ (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp chi đủ số tiền này.

4. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) về tranh chấp quyền sử dụng đất; 2.943.000đ (*Hai triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) về yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất (tính theo giá trị tài sản trên đất 58.864.000đ), do không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí nguyên đơn phải nộp 3.243.000đ (*Ba triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn đồng*). Nguyên đơn được chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000đ thành án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0002562 ngày 12-11-20120 của chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Kon Tum. Số tiền án phí còn lại phải nộp tiếp theo 2.943.000đ (*Hai triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn đồng*), để nộp ngân sách Nhà nước.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án, Ủy ban nhân dân huyện N được quyền kháng cáo phần bản án có liên quan

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/7/2021). Ông Đỗ Văn Ph, bà Trần Thị T, ông Phạm Bá T, bà Hà Thị Th, bà Lương Thị Ng được quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

6. Kiến nghị:

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N; Ủy ban nhân dân thị trấn P buộc ông Võ T và bà Lương Thị Ng phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích 46,6m² đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện N và diện tích 16,9m² đất nằm trong hành lang an toàn giao thông ở tại thôn B, thị trấn P, huyện N; đồng thời xử lý theo quy định pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N có Quyết định thu hồi diện tích 46,6m² đất mà ông Võ T và bà Lương Thị Ng đang sử dụng để mở rộng ngã ba nối từ Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2, nhằm phục vụ cho lợi ích giao thông công cộng theo điểm b khoản 1 Điều 16; khoản 2 Điều 64; khoản 2 Điều 66 của Luật đất đai năm 2013.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch sau khi mở rộng đường ở ngã ba, nối từ Quốc lộ 14 vào đường đi lô 2, nếu diện tích đất còn lại đủ điều kiện thì cấp cho bà, thay vì việc làm đường dân sinh rộng 6m đã làm vào phần diện tích thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 53; địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 605233 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ch vào ngày 03/8/2005 nhưng chưa được đền bù. Vì yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện, tỉnh.
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hảo