

Bản án số: 114/2022/DS-PT

Ngày 14 - 9 - 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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Khang

Ông Bùi Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hứa Vi V, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa Vi V: Bà Cao Thị Túy Giang, sinh năm 1982; địa chỉ: 74C đường Cách Mạng, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh B. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Quách Thanh C, sinh năm 1966 và ông Quách Thanh S, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách Thanh C, ông Quách Thanh S: Ông Trần Văn Vững, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 52, đường Nguyễn Văn Linh, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh B. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Quách Thanh C, ông Quách Thanh S: Bà Nguyễn Thị Hảo là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Hảo, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hứa Hoàng V, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
2. Chị Hứa Phương D, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
3. Chị Hứa Duy Phương Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
4. Bà Quách Thanh Th, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 053/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
5. Bà Quách Thanh T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 212/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
6. Ông Quách Thành M, sinh năm 1955; địa chỉ: Khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc L (*vắng mặt*)
7. Ông Quách Thành K, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
8. Ông Quách Thành Ph, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 193/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
9. Bà Quách Thu Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 189/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
10. Bà Quách Huệ H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 189/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
11. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh B; địa chỉ: Số 12, Trần Phú, Phường 3, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim Thúy – Chủ tịch UBND thành phố B. (*có yêu cầu xét xử vắng mặt*)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hứa Vi V và bị đơn ông Quách Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hứa Vi V và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1993, ông Hứa Vi V có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của ông Quách Kim X và bà Hoa Thị U diện tích ngang 30m x dài 30m = 900m² đã trừ lộ giới 11,25m. Đất tọa lạc tại ấp Đầu Lộ I, xã H, thị xã B (nay là khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B). Đất thuộc thửa 692, tờ bản đồ số 05. Có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2,5 lượng vàng 24K, giao nhận vàng xong. Phần đất này đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 531066 cho hộ ông Hứa Vi V ngày 01/11/1999.

Đến năm 1994, ông V tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông X, bà U phần đất thổ cư chiều ngang 07m x dài 40m, đất tọa lạc tại ấp Đầu Lộ I, xã Hiệp Thành, thị xã Bạc Liêu (nay là khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh

B). Không lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ có lập giấy viết tay và đã được UBND xã H, thành phố B, tỉnh B xác nhận vào ngày 14/01/1994, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông V phát hiện ông C và ông S lấn chiếm đất của ông V đối với phần đất đã chuyển nhượng vào năm 1994, cụ thể là:

- Ông C lấn chiếm phần đất có chiều ngang 04m x dài 40m, tính từ lộ giới quy hoạch, diện tích 160m².

- Ông S lấn chiếm phần đất có chiều ngang 03m x dài 40m, tính từ lộ giới quy hoạch, diện tích 120m².

Đến tháng 7 năm 2016, ông S tiếp tục lấn chiếm phần đất phía sau đối với phần đất ông V nhận chuyển nhượng vào năm 1993 đã nói ở trên. Đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là ngang 30,03m x dài 11,23m = 337,24m².

Ông V yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông C trả lại phần đất có chiều ngang 04m x dài 40m, diện tích 160m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Ông S trả lại phần đất có chiều ngang 03m x dài 40m, diện tích 120m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B và một phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích ngang 30,03m x dài 11,23m = 337,24m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Vi V.

Bị đơn ông Quách Thanh C, ông Quách Thanh S và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông S, ông C không đồng ý. Ông X và bà U chỉ chuyển nhượng cho ông V phần đất ngang 30m x dài 30m vào năm 1993 nhưng tính từ mí lộ (lộ tại thời điểm năm 1993 có chiều ngang khoảng 06m). Đối với phần đất chuyển nhượng ngang 07m x dài 40m vào năm 1994 thì ông S, ông C không biết việc chuyển nhượng này. Đây là đất cha mẹ để lại cho ông C (vào năm 1987) và ông S. Phần đất có diện tích ngang 04m x dài 40m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 123012 cho ông C vào ngày 01/5/1997. Cho nên, ông C không đồng ý theo yêu cầu của ông V.

Phần đất có diện tích ngang 03m x dài 40m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 138908 cho bà Hoa Thị U là mẹ ông S vào ngày 01/5/1997, sau khi bà U chết vào năm 2010 thì ông S tiếp tục sử dụng cho đến nay. Do đó, ông S không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông V.

Đối với yêu cầu của ông V yêu cầu ông S trả lại phần đất có diện tích ngang 30,03m x dài 11,23m thì ông S cũng không đồng ý do phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 138908 cho bà Hoa Thị U là mẹ ông S vào ngày 01/5/1997, sau khi mẹ ông S chết vào năm 2010 thì ông S tiếp tục sử dụng cho đến nay cùng với phần đất ngang 03m x dài 40m đã nói ở trên. Do đó, ông S không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông V.

Ông S và ông C đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hứa Vi V đối với phần đất thửa 692, vì khi nhận chuyển nhượng diện tích đất là 900m², nhưng lại được cấp giấy chứng nhận với diện tích là 1000m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nên không có lời trình bày.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B, quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đối với ông Quách Thanh S về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 337,24m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 120m², yêu cầu ông Quách Thanh C trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 160m².

2. Buộc ông Quách Thanh S di dời 01 cây xanh trên đất trả lại cho ông Hứa Vi V diện tích đất là 337,24m², thuộc một phần thửa đất số 692, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, Phường N, thành phố B, tỉnh B.

Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/03/2022 ông Hứa Vi V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Quách Thanh S giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích ngang 4m x dài 40m = 160m² và buộc ông Quách Thanh S giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích ngang 3m x dài 40m = 120m², đất cùng tọa lạc tại khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Ngày 25/03/2022 ông Quách Thanh S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đòi ông S

giao trả phần đất có diện tích 337,24m², đất tọa lạc tại khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0531066 của UBND thị xã Bạc Liêu, tỉnh B cấp cho hộ ông V ngày 01/11/1999 để trả cho ông S 100m² đất trồng màu.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị Hảo trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Quách Thanh S. Nguồn gốc đất là của ông X, bà U. Ngoài ra, ông X, bà U còn có nhiều thửa đất khác trên tuyến lộ cao Văn Lầu (thửa 659, 692, 898, 902) đứng tên trong sổ mục kê. Tuy nhiên, trên thửa 692 chỉ có 900m² nhưng ông V đã đi kê khai đăng ký 1000m², còn thực tế ông V sử dụng diện tích 1.132,7m² là diện tích đất thừa hơn so với lúc nhận chuyển nhượng. Về quy hoạch lộ giới, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sau 26 năm là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông S, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông V và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Vi V, không chấp nhận kháng cáo ông Quách Thanh S; giữ nguyên Bản án sơ thẩm dân sự số 22/2022/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tố tụng giải quyết vụ án đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không nhận xét đánh giá lại.

[2] Hiện trạng đất tranh chấp:

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2018 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 06/3/2019, phần đất tranh chấp tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B, có 03 phần như sau:

- *Phần thứ nhất:* Hiện ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 03m;

Hướng Tây giáp lộ giới quy hoạch đường Cao Văn Lầu có số đo 03m;

Hướng Nam giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 18,77m, giáp phần đất tranh chấp thứ hai có số đo 11,23m, giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 10m;

Hướng Bắc giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 40m;

Diện tích 120m², trong đó có 11m² nhà nước thu hồi mở rộng đường Cao Văn Lầu.

Hiện trạng trên đất: Có 01 cây mai trắng, 01 cây bàng, 01 cây dừa lão, 01 cây xanh, 01 cây măng cầu nhỏ. Ông S xác định các cây này do ông trồng, riêng cây dừa lão đã có từ lâu do cha mẹ ông trồng.

- *Phần đất thứ hai*: Hiện ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh C quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m;

Diện tích 337,24m².

Hiện trạng trên đất: Có 01 cây dừa lão, 01 cây xanh. Ông S xác định các cây xanh do ông trồng, riêng cây dừa lão đã có từ lâu do cha mẹ ông trồng.

- *Phần đất thứ ba*: Hiện ông Quách Thanh C đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh C đang quản lý, sử dụng có số đo 04m;

Hướng Tây giáp lộ giới quy hoạch đường Cao Văn Lầu có số đo 04m;

Hướng Nam giáp phần đất của ông Quách Thanh C có số đo 40m;

Hướng Bắc giáp đất của ông Hứa Vi V có số đo 18,77m, giáp phần đất tranh chấp thứ hai có số đo 11,23m, giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 10m.

Diện tích 160m², trong đó có 15,6m² nhà nước thu hồi mở rộng đường Cao Văn Lầu.

Hiện trạng trên đất: Có 04 cây cau, 02 cây bàng, 02 cây xanh, 02 bụi trúc nhỏ. Ông C xác định các cây này do ông trồng.

[3] Xét kháng cáo của ông Hứa Vi V, Hội đồng xét xử xét thấy, ông Hứa Vi V kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án buộc ông Quách Thanh S trả lại phần đất diện tích 120m²; yêu cầu ông Quách Thanh C trả lại phần đất diện tích

160m². Phần đất diện 120m² thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 02, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoa Thị U ngày 01/5/1997. Phần đất diện tích 160m² không xác định được thuộc thửa đất 692 hay thửa đất số 618.

Theo Biên bản xác minh ngày 01/3/2022 tại Ủy ban nhân dân phường N thể hiện, theo hệ thống bản đồ lập năm 1996, các thửa đất số 615, 618 tờ bản đồ số 02, thửa đất số 692 tờ bản đồ số 5 không cập nhật thông tin thửa đất trên sổ mục kê; theo hệ thống bản đồ lập năm 2016 thì các thửa đất số 615, đổi thành thửa đất số 121, tờ bản đồ số 35, người đứng tên kê khai là bà Hoa Thị U; thửa đất số 618, nay đổi thành thửa đất số 37, người đứng tên kê khai là ông Quách Thanh C; thửa đất số 692 tờ bản đồ số 5, nay đổi thành thửa số 10, tờ bản đồ số 37, người đứng tên kê khai là ông Hứa Vi V.

Đối với hai phần đất này ông V xác định đã nhận chuyển nhượng từ bà U và ông X vào năm 1994, có lập giấy tay, ông V chưa đăng ký kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo giấy nhượng đất thổ cư lập năm 1994, không thể hiện phần đất chuyển nhượng có vị trí ở đâu, chỉ nói chuyển nhượng phần đất ngang 07m, không có nội dung nào đề cập đến chuyển nhượng hai phần đất, một phần ngang 03m và một phần ngang 04m. Trên giấy chuyển nhượng có phần viết thêm vào là “dài 40m chữ L” và vẽ sơ đồ đất, nguyên đơn cũng thừa nhận việc này. Tại phiên tòa ông V cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, theo biên bản xác minh ngày 26/01/2022 đối với ông Nguyễn Văn C2, là người đã thay mặt Ban nhân dân ấp Đầu Lộ 1 ký vào giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập vào tháng 1/1994, ông C2 cũng xác định giấy này do bà U và ông X lập để làm thủ tục chuyển nhượng đất, phần đất chuyển ngoài thực địa ông không chứng kiến và không biết rõ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc buộc ông Quách Thanh S trả lại phần đất diện tích 120m²; yêu cầu ông Quách Thanh C trả lại phần đất diện tích 160m² là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông V không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho việc ông nhận chuyển nhượng phần đất tại vị trí do ông khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đối với 02 phần đất nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của ông Quách Thanh S, Hội đồng xét xử xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 531066 UBND thị xã Bạc Liêu cấp cho hộ ông Hứa Vi V ngày 01/11/1999 có nhiều thửa đất, ở nhiều vị trí khác nhau trong đó có thửa 692 tờ bản đồ số 5, là đất trồng màu, diện tích 1000m². Đồng thời, công văn số 51/TTKTTNMT-PKT ngày 25/4/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện: Phần đất tranh chấp thứ nhất thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 02; Phần đất tranh chấp thứ hai không xác định được thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 05 hay không, tuy nhiên đối chiếu diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất này của ông Hứa Vi V.

Ông V xác định phần đất nhận chuyển nhượng đã trừ lộ giới 11,25m; còn ông C và ông S xác định phần đất chuyển nhượng tính từ mé đường Cao Văn Lầu cũ, đường tại thời điểm chuyển nhượng rộng khoảng 06m, đường Cao Văn Lầu thời điểm này không có lộ giới. Theo mảnh trích đo địa chính lập ngày 06/03/2019 thể hiện, hiện trạng đường Cao Văn Lầu cũ có chiều ngang là 07m, có lộ giới quy hoạch là 11,25m, cho nên lời trình bày của bị đơn về việc đường Cao Văn Lầu không có lộ giới là không có căn cứ chấp.

Tại biên nhận của ông Quách Văn X ngày 09/07/1993 do ông V cung cấp thể hiện ông X, bà U chuyển nhượng đất cho ông V từ cột mốc lộ giới vô 30m. Theo sơ đồ vị trí đất ngày 28/6/1993 thể hiện lộ giới quy hoạch là 11,25m. Do đó, có căn cứ xác định ông V nhận chuyển nhượng đất của ông X, bà U là 30m tính từ mốc quy hoạch lộ giới đo vào. Đồng thời, theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2019 ngày 06/03/2019, thể hiện tính từ quy hoạch lộ giới đo vào có 03 phần; trong đó phần dự án nâng cấp, mở rộng đường Cao Văn Lầu có diện tích 113,4m²; phần đất ông V đang sử dụng không tranh chấp có diện tích 449,6m² và phần đất đang tranh chấp có diện tích 337,24m². Như vậy, cả 03 phần đất này có diện tích là 900m², đúng với phần đất ông V đã nhận chuyển nhượng từ ông X, bà U. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 337,24m² là thuộc quyền sử dụng của ông V như án sơ thẩm là có căn cứ.

Xét thấy, có căn cứ xác định ông V đã nhận chuyển nhượng từ ông X, bà U diện tích đất 900,9m², phần đất được cấp giấy chứng nhận là 1000m², như vậy diện tích được cấp theo giấy chứng nhận nhiều hơn thực là 99,1m², phần diện tích đất cấp dư này chỉ thể hiện trên giấy chứng nhận, diện tích đất trên thực tế tại vị trí thửa đất số 692 chỉ có 900,9m², nên ông V không có lấn chiếm ông S và của ai khác. Cho nên, không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V đối với thửa đất 692.

Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2022, của ông Quách Thanh S thể hiện là ông S trình bày tại phiên tòa sơ thẩm về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V. Và ông có nêu yêu cầu hủy giấy chứng nhận ông V trong đơn kháng cáo, chứ ông không có làm đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy giấy. Tại cấp sơ thẩm từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Tòa án đưa ra vụ án ra xét xử sơ thẩm thì ông S không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V nên cấp phúc thẩm không đặc ra xem xét, giải quyết.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông V và bị đơn ông S, không có căn cứ chấp đề xuất của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Án phí phúc thẩm: ông Hứa Vi V, ông Quách Thanh S phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Vi V, ông Quách Thanh S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đối với ông Quách Thanh S về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 337,24m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 120m², yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 160m².

2. Buộc ông Quách Thanh S di dời 01 cây xanh trên đất trả lại cho ông Hứa Vi V diện tích đất là 337,24m², thuộc một phần thửa đất số 692, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, Phường N, thành phố B, tỉnh B. Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.000.000 đồng. Ông Hứa Vi V và ông Quách Thanh S mỗi người phải chịu là 500.000 đồng. Ông V đã nộp và chi xong. Ông S có nghĩa vụ giao trả lại ông V số tiền 500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Hứa Vi V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông V đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007275 ngày 14/02/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

Ông Quách Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh B. Ông Quách Thanh S cần không phải chịu án phí.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Hứa Vi V phải chịu 300.000 đồng, ông V đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007424 ngày 24/03/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

Ông Quách Thanh S phải chịu 300.000 đồng, ông S đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007426 ngày 25/03/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp bản án 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhân:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh B;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

Bản án số:114/2022/DS-PT

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

Ngày 14 - 9 - 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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Khang

Ông Bùi Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hứa Vi V, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa Vi V: Bà Cao Thị Túy Giang, sinh năm 1982; địa chỉ: 74C đường Cách Mạng, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh B. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Quách Thanh Cần, sinh năm 1966 và ông Quách Thanh S, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách Thanh Cần, ông Quách Thanh S: Ông Trần Văn Vững, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 52, đường Nguyễn Văn Linh, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh B. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Quách Thanh Cần, ông Quách Thanh S: Bà Nguyễn Thị Hảo là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Hảo, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hứa Hoàng Vũ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (vắng mặt)

2. Chị Hứa Phương Diễm, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
3. Chị Hứa Duy Phương Thảo, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 41/13, Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
4. Bà Quách Thanh Thủy, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 053/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
5. Bà Quách Thanh Tú, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 212/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
6. Ông Quách Thành Mộc, sinh năm 1955; địa chỉ: Khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
7. Ông Quách Thành Kiến, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Giồng Giữa, xã Hiệp Thành, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
8. Ông Quách Thành Phúc, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 193/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
9. Bà Quách Thu Thom, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 189/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
10. Bà Quách Huệ Hồng, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 189/1, đường Cao Văn Lầu, khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B (*vắng mặt*)
11. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh B; địa chỉ: Số 12, Trần Phú, Phường 3, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim Thúy – Chủ tịch UBND thành phố B. (*có yêu cầu xét xử vắng mặt*)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hứa Vi V và bị đơn ông Quách Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1993, ông Hứa Vi V có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của ông Quách Kim Xia và bà Hoa Thị Út diện tích ngang 30m x dài 30m = 900m² đã trừ lộ giới 11,25m. Đất tọa lạc tại ấp Đầu Lộ I, xã Hiệp Thành, thị xã Bạc Liêu (nay là khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B). Đất thuộc thửa 692, tờ bản đồ số 05. Có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2,5 lượng vàng 24K, giao nhận vàng xong. Phần đất này đã được UBND thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 531066 cho hộ ông Hứa Vi V ngày 01/11/1999.

Đến năm 1994, ông V tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông X, bà U phần đất thổ cư chiều ngang 07m x dài 40m, đất tọa lạc tại ấp Đầu Lộ I, xã Hiệp Thành, thị xã Bạc Liêu (nay là khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B). Không lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ có lập giấy viết tay và đã được

UBND xã Hiệp Thành, thành phố B, tỉnh B xác nhận vào ngày 14/01/1994, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó ông V phát hiện ông C và ông S lấn chiếm đất của ông V đối với phần đất đã chuyển nhượng vào năm 1994, cụ thể là:

- Ông C lấn chiếm phần đất có chiều ngang 04m x dài 40m, tính từ lộ giới quy hoạch, diện tích 160m².

- Ông S lấn chiếm phần đất có chiều ngang 03m x dài 40m, tính từ lộ giới quy hoạch, diện tích 120m².

Đến tháng 7 năm 2016, ông S tiếp tục lấn chiếm phần đất phía sau đối với phần đất ông V nhận chuyển nhượng vào năm 1993 đã nói ở trên. Đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là ngang 30,03m x dài 11,23m = 337,24m².

Ông V yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông C trả lại phần đất có chiều ngang 04m x dài 40m, diện tích 160m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Ông S trả lại phần đất có chiều ngang 03m x dài 40m, diện tích 120m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B và một phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích ngang 30,03m x dài 11,23m = 337,24m², thửa số 692, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Vi V.

Theo bị đơn ông Quách Thanh Cần, ông Quách Thanh S và người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông S, ông C không đồng ý.

Ông X và bà U chỉ chuyển nhượng cho ông V phần đất ngang 30m x dài 30m vào năm 1993 nhưng tính từ mé lộ (lộ tại thời điểm năm 1993 có chiều ngang khoảng 06m). Đối với phần đất chuyển nhượng ngang 07m x dài 40m vào năm 1994 thì ông S, ông C không biết việc chuyển nhượng này. Đây là đất cha mẹ để lại cho ông C (vào năm 1987) và ông S. Phần đất có diện tích ngang 04m x dài 40m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 123012 cho ông C vào ngày 01/5/1997. Cho nên, ông C không đồng ý theo yêu cầu của ông V.

Phần đất có diện tích ngang 03m x dài 40m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 138908 cho bà Hoa Thị Út là mẹ ông S vào ngày 01/5/1997, sau khi bà U chết vào năm 2010 thì ông S tiếp tục sử dụng cho đến nay. Do đó, ông S không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông V.

Đối với yêu cầu của ông V yêu cầu ông S trả lại phần đất có diện tích ngang 30,03m x dài 11,23m thì ông S cũng không đồng ý do phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 138908 cho bà Hoa Thị Út là mẹ ông S vào ngày 01/5/1997, sau khi mẹ ông S chết vào năm 2010 thì ông S tiếp tục sử dụng cho đến nay cùng với phần đất ngang 03m x dài 40m đã nói ở trên. Do đó, ông S không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông V.

Ông S và ông C đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hứa Vi V đối với phần đất thửa 692, vì khi nhận chuyển nhượng diện tích đất là 900m², nhưng lại được cấp giấy chứng nhận với diện tích là 1000m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nên không có lời trình bày.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đối với ông Quách Thanh S về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 337,24m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 120m², yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 160m².

2. Buộc ông Quách Thanh S di dời 01 cây xanh trên đất trả lại cho ông Hứa Vi V diện tích đất là 337,24m², thuộc một phần thửa đất số 692, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, Phường N, thành phố B, tỉnh B.

Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/03/2022 ông Hứa Vi V kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B: Buộc ông Quách Thanh S giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích ngang 4m x dài 40m = 160m² và buộc ông Quách Thanh S giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích ngang 3m x dài 40m = 120m² đất cùng tọa lạc tại khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B.

Ngày 25/03/2022 ông Quách Thanh S kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đòi ông S giao trả phần đất có diện tích 337,24m² đất tọa lạc tại khóm Đầu lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0531066 của UBND thị xã Bạc Liêu, tỉnh B cấp cho hộ ông V ngày 01/11/1999 để trả cho ông S 100m² đất trồng màu.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị Hảo trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Quách Thanh S.

Nguồn gốc đất là của ông X, bà U. Ngoài ra, ông X, bà U còn có nhiều thửa đất khác trên tuyến lộ cao Văn Lầu (thửa 659, 692, 898, 902) đứng tên trong sổ mục kê. Tuy nhiên, trên thửa 692 chỉ có 900m² nhưng ông V đã đi kê khai đăng ký 1000m² còn thực tế ông V sử dụng diện tích 1.132,7m² là diện tích đất thừa hơn so với lúc nhận chuyển nhượng. Về quy hoạch lộ giới Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sau 26 năm là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông S, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông V và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Vi V, không chấp nhận kháng cáo ông Quách Thanh S; giữ nguyên Bản án sơ thẩm dân sự số 22/2022/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tố tụng giải quyết vụ án đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không nhận xét đánh giá lại.

[2] Hiện trạng đất tranh chấp:

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2018 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 06/3/2019, phần đất tranh chấp tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, phường N, thành phố B, tỉnh B, có 03 phần như sau:

- *Phần thứ nhất:* Hiện ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 03m;

Hướng Tây giáp lộ giới quy hoạch đường Cao Văn Lầu có số đo 03m;

Hướng Nam giáp phần đất của Hứa Vi Võ có số đo 18,77m, giáp phần đất tranh chấp thứ hai có số đo 11,23m, giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 10m;

Hướng Bắc giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 40m;

Diện tích 120m², trong đó có 11m² nhà nước thu hồi mở rộng đường Cao Văn Lầu.

Hiện trạng trên đất: Có 01 cây mai trắng, 01 cây bàng, 01 cây dừa lão, 01 cây xanh, 01 cây măng cầu nhỏ. Ông S xác định các cây này do ông trồng, riêng cây dừa lão đã có từ lâu do cha mẹ ông trồng.

- *Phần đất thứ hai:* Hiện ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi Võ có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m;

Diện tích 337,24m².

Hiện trạng trên đất: Có 01 cây dừa lão, 01 cây xanh. Ông S xác định các cây xanh do ông trồng, riêng cây dừa lão đã có từ lâu do cha mẹ ông trồng.

- *Phần đất thứ ba:* Hiện ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 04m;

Hướng Tây giáp lộ giới quy hoạch đường Cao Văn Lầu có số đo 04m;

Hướng Nam giáp phần đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 40m;

Hướng Bắc giáp đất của ông Hứa Vi V có số đo 18,77m, giáp phần đất tranh chấp thứ hai có số đo 11,23m, giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 10m.

Diện tích 160m², trong đó có 15,6m² nhà nước thu hồi mở rộng đường Cao Văn Lầu.

Hiện trạng trên đất: Có 04 cây cau, 02 cây bàng, 02 cây xanh, 02 bụi trúc nhỏ. Ông C xác định các cây này do ông trồng.

[3] Xét kháng cáo của ông Hứa Vi V, Hội đồng xét xử xét thấy, ông Hứa Vi V kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án buộc ông Quách Thanh S trả lại phần đất diện tích 120m²; yêu cầu ông Quách Thanh Cản trả lại phần đất diện tích 160m². Phần đất diện tích 120m² thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 02, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoa Thị Út ngày 01/5/1997. Phần đất diện tích 160m² không xác định được thuộc thửa đất 692 hay thửa đất số 618.

Tại biên bản xác minh ngày 01/3/2022 tại Ủy ban nhân dân phường N đã thể hiện, theo hệ thống bản đồ lập năm 1996, các thửa đất số 615, 618 tờ bản đồ số 02, thửa đất số 692 tờ bản đồ số 5 không cập nhật thông tin thửa đất trên sổ mục kê; theo hệ thống bản đồ lập năm 2016 thì các thửa đất số 615, đổi thành thửa đất số 121, tờ bản đồ số 35, người đứng tên kê khai là bà Hoa Thị Út; thửa đất số 618, nay đổi thành thửa đất số 37, người đứng tên kê khai là ông Quách Thanh Cản; thửa đất số 692 tờ bản đồ số 5, nay đổi thành thửa số 10, tờ bản đồ số 37, người đứng tên kê khai là ông Hứa Vi V.

Đối với hai phần đất này ông V xác định đã nhận chuyển nhượng từ bà U và ông X vào năm 1994, có lập giấy tay, ông V chưa đăng ký kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo giấy nhượng đất thô cư lập năm 1994, không thể hiện phần đất chuyển nhượng có vị trí ở đâu. Tại phiên tòa ông V cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, theo biên bản xác minh ngày 26/01/2022 đối với ông Nguyễn Văn Cận, là người đã thay mặt Ban nhân dân ấp Đầu Lộ 1 ký vào giấy chuyển nhượng đất thô cư lập vào tháng 1/1994, ông Cận cũng xác định giấy này do bà U và ông X lập để làm thủ tục chuyển nhượng đất, phần đất chuyển ngoài thực địa ông không chứng kiến và không biết rõ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc buộc ông Quách Thanh S trả lại phần đất diện tích 120m²; yêu cầu ông Quách Thanh Cản trả lại phần đất diện tích 160m².

[4] Xét kháng cáo của ông Quách Thanh S, Hội đồng xét xử xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 531066 UBND thị xã Bạc Liêu cấp cho hộ ông Hứa Vi V ngày 01/11/1999 có nhiều thửa đất, ở nhiều vị trí khác nhau trong đó có thửa 692 tờ bản đồ số 5, là đất trồng màu, diện tích 1000m². Đồng thời, công văn số 51/TTKTTNMT-PKT ngày 25/4/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện: Phần đất tranh chấp thứ nhất thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 02; Phần đất tranh chấp thứ hai không xác định được thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 05 hay không, tuy nhiên đối chiếu diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất này của ông Hứa Vi V.

Ông V xác định phần đất nhận chuyển nhượng đã trừ lộ giới 11,25m, ông C và ông S xác định phần đất chuyển nhượng tính từ mí đường Cao Văn Lầu cũ,

đường tại thời điểm chuyển nhượng rộng khoảng 06m, đường Cao Văn Lầu thời điểm này không có lộ giới. Theo mảnh trích đo địa chính lập ngày 06/03/2019 thể hiện, hiện trạng đường Cao Văn Lầu cũ có chiều ngang là 07m, có lộ giới quy hoạch là 11,25m, cho nên lời trình bày của bị đơn về việc đường Cao Văn Lầu không có lộ giới là không có căn cứ chấp.

Như đã phân tích trên có căn cứ xác định ông V đã nhận chuyển nhượng từ ông X, bà U diện tích đất 900,9m², phần đất được cấp giấy chứng nhận là 1000m², như vậy là dư 99,1m². Xét thấy, phần diện tích đất cấp dư này chỉ thể hiện trên giấy chứng nhận, diện tích đất trên thực tế tại vị trí thửa đất số 692 chỉ có 900,9m², không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và ông S và của ai khác. Cho nên, không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V đối với thửa đất 692.

Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2022 của ông Quách Thanh S thể hiện là ông S trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và có nêu yêu cầu phản tố trong đơn kháng cáo chứ ông không có làm đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy giấy. Tại cấp sơ thẩm từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Tòa án đưa ra vụ án ra xét xử sơ thẩm thì ông S không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V nên cấp phúc thẩm không đặc ra xem xét, giải quyết.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, không có căn cứ chấp đề xuất của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Án phí phúc thẩm: ông Hứa Vi V, ông Quách Thanh S phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Vi V, ông Quách Thanh S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 14/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V đối với ông Quách Thanh S về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại cho ông V quyền sử dụng đất diện tích 337,24m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Vi V về việc yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 120m², yêu cầu ông Quách Thanh S trả lại ông V diện tích quyền sử dụng đất 160m².

2. Buộc ông Quách Thanh S di dời 01 cây xanh trên đất trả lại cho ông Hứa Vi V diện tích đất là 337,24m², thuộc một phần thửa đất số 692, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khóm Đầu Lộ A, Phường N, thành phố B, tỉnh B. Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,03m;

Hướng Tây giáp phần đất của Hứa Vi V có số đo 30,03m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ ba) có số đo 11,23m;

Hướng Bắc giáp đất ông Quách Thanh S đang quản lý, sử dụng (phần đất tranh chấp thứ nhất) có số đo 11,23m.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.000.000 đồng. Ông Hứa Vi V và ông Quách Thanh S mỗi người phải chịu là 500.000 đồng. Ông V đã nộp và chi xong. Ông S có nghĩa vụ giao trả lại ông V số tiền 500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Hứa Vi V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông V đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007275 ngày 14/02/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

Ông Quách Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh B. Ông Quách Thanh S không phải chịu án phí.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Hứa Vi V phải chịu 300.000 đồng, ông V đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007424 ngày 24/03/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

Ông Quách Thanh S phải chịu 300.000 đồng, ông S đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007426 ngày 25/03/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh B được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp bản án 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh B;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng