

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 49/2024/DS-PT

Ngày: 22-3-2024

“V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Tư

Bà Võ Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 33/2024/TLPT-DS ngày 29/01/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 256/22, đường Lê Văn Dị, khóm 3, phường Cái V, thị xã Bình Mh, tỉnh Vĩnh L.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn: Chị Phạm Diễm Th, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 01, khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. (Theo giấy uỷ quyền ngày 15/6/2023 – Có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Hoàng D, sinh năm: 1976; địa chỉ: Tổ 32, khóm 2, phường Cái V, thị xã Bình Mh, tỉnh Vĩnh L (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim B, sinh năm 1960 (Đơn đề nghị vắng mặt ngày 21/7/2023)

2. Anh Lê Trần Trung H, sinh năm 1983 (Có mặt).
3. Chị Trần Kim Ph, sinh năm 1985 (Đơn đề nghị vắng mặt ngày 21/7/2023).
4. Chị Lê Trần Ngọc M, sinh năm 1987 (Đơn đề nghị vắng mặt ngày 21/7/2023).

Cùng địa chỉ: Số 256/22, đường Lê Văn Di, khóm 3, phường Cái V, thị xã Bình Mh, tỉnh Vĩnh L.

5. Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1966

6. Ông Lê Thành N, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khóm 3, phường Cái V, thị xã Bình Mh, tỉnh Vĩnh L.

7. Ủy Ban nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản đề nghị vắng mặt ngày 26/02/2024).

Đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Kim B: bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 7B/6, KV2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, tp Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 21/3/2024 – có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T – Đại diện theo uỷ quyền có bà Phạm Diễm Th trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp ông T mua của ông Nguyễn Bá T vào năm 2002, giá 1,5 chỉ vàng 24K, diện tích khoảng 3,6m x dài khoảng 8m = khoảng 28,8m², không biết số thửa, chỉ làm giấy tay và sử dụng đến năm 2020 mới đăng ký thì phát hiện phần đất này thuộc thửa đất số 90, do ông Võ Văn Ân (là ông nội của ông D) đã sang trang 4 cho ông Võ Hoàng D đứng tên nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D trả lại phần đất lấn chiếm diện tích đo đạc thực tế 70,7m² và công nhận cho ông quyền sử dụng phần đất này. Ngoài ra ông T yêu cầu được công nhận diện tích 11,8m² thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 45, do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã cấp cho ông D.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Hoàng D trình bày: Ông Võ Văn Ân là ông nội của ông D có cho ông D phần đất thửa số 90, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.056,4m², ông D được đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D nhận tài sản ông Ân giao là trên giấy tờ, chứ ông D cũng không đến để gặp các bên tứ cận xem lại các trụ mốc ranh. Đến đầu năm 2021 thì ông D có về cải tạo vườn, phía ông D có gặp ông T để tH lượng phần đất tại thửa số 90 có phần cong qua giáp ranh với ông T thì ông T vẫn cho ông D mốc đất để Bo lại bờ vùng ông T cũng không có ý kiến gì, ông T có yêu cầu địa chính xuống đo đạc ông D không hay và sau đó ông T khởi kiện ông D.

Nay ông D phản tố yêu cầu công nhận diện tích 70,7 m² đất này cho ông . Ông D chỉ đồng ý trả ông T phần đất có diện tích 11,8m² nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T trình bày: Nguồn gốc đất là của mẹ ông T là cụ Lê Thị Tư. Vào năm 2002 ông T là người đứng ra chuyển nhượng cho ông T 01 bờ đất, giá chuyển nhượng bằng 1,5 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay nhưng không ghi rõ thông tin thửa đất. Ông T giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2002 đến nay chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông T đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng phần đất này.

Ông Lê Thành N trình bày: Phần đất ông T tranh chấp với ông D là của ông T chuyển nhượng từ bà Tư (mẹ của ông T), từ trước đến nay phía ông T sử dụng không có ai tranh chấp; khi ông T yêu cầu đo đạc lại mới phát hiện phần đất ông T đã chuyển nhượng của bà Tư lại nằm trong bằng khoán của ông Ân chuyển cho ông D. Nay ông N có ý kiến là nếu ông Ân đã đăng ký nhầm thì ông D là người hưởng tài sản của ông Ân để lại phải trả lại cho ông T.

Riêng ông N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2,6m², thuộc thửa số 45 (313) tờ bản đồ số 45 do ông Lê Thành N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị B, anh Lê Trần Trung H, chị Trần Kim Ph, chị Lê Trần Ngọc M không có yêu cầu độc lập, thống nhất ý kiến của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T: Công nhận phần diện tích 11,8m² nêu trên do ông Lê Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu ông D trả lại phần đất đo đạc thực tế là: 70,7m² nêu trên và không chấp nhận hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần này.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Võ Hoàng D: Công nhận phần đất 70,7m² trên thuộc thửa 90, tờ bản đồ 45 theo tư liệu BĐĐCCQ do ông Võ Hoàng D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Thành N: Công nhận phần đất có diện tích 2,6m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ 45 do ông Lê Thành N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2023, ông Lê Văn T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu

cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông T phần đất có diện tích 70,7m² tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: phần 70,7m² do nguyên đơn sử dụng, tôn tạo làm bờ đi ra đường cộng cộng đã trên 22 năm, trồng cây giữ đất không tranh chấp. Trường hợp tòa án xác định 70,7m² thuộc thửa 90 của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị theo định giá.

Các đương sự khác giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tuân thủ đúng pháp luật.

Theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 90 của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Các đương sự có đơn đề nghị vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần như sau:

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của cơ quan chuyên môn thì phần đất tranh chấp 70,7m² thuộc thửa số 90 do bị đơn đăng ký quyền sử dụng theo dự án Vlap.

Tuy nhiên, qua lời trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lời trình bày của những người làm chứng tại văn bản xác nhận ngày 21/3/2024, đối chiếu hiện trạng đã xác định được 70,7 m² đất này do gia đình ông T quản lý sử dụng lâu đời rồi chuyển nhượng lại ông T tiếp tục sử dụng từ năm 2002; ông T tôn tạo thành bờ, trồng cây giữ đất và sử dụng làm lối đi đã ổn định, liên tục, lâu dài không có tranh chấp nên có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất này cho ông T là phù hợp Điều 100 và 101 của Luật đất đai năm 2013 đồng thời ông T được sở hữu số cây do ông trồng trên đất.

Ngược lại, phía ông D trước nay không có sử dụng 70,7m² đất này nên không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, theo nguyện vọng của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm nên ông D được bồi hoàn giá trị

đất theo định giá $270.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 70,7\text{m}^2 = 19.089.000\text{đ}$.

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy Bn Thường vụ Quốc hội.

[2.3]. Những nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên toà phúc thẩm có căn cứ như nhận định nêu trên.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Lê Văn T;

Sửa 1 phần bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 157,158,163,164, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 101, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về yêu cầu ông Võ Hoàng D giao lại phần đất diện tích $70,7\text{m}^2$ thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 45 mục đích sử dụng CLN gồm các mốc {a, 3, 4, d, b, a} tọa lạc tại khóm 3, phường Cái V, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh L; công nhận cho ông Lê Văn T quyền sử dụng phần đất này và quyền sử hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Võ Hoàng D: Buộc ông Lê Văn T bồi hoàn giá trị diện tích $70,7\text{m}^2$ đất cho ông Võ Hoàng D bằng 19.089.000đ (Mười chín triệu không trăm tám mươi chín ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Võ Hoàng D có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Văn T chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 điều 248

của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Dương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND thị xã Bình Minh;
- Chi cục THA thị xã Bình Minh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ