

Bản án số: 245/2023/DS-PT

Ngày: 20 - 12 -2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 271/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ; Sinh năm 1958; Cư trú tại: Số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước T; Cư trú tại: Số C, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

- Bị đơn: Ông Hồ Ngọc H; Sinh năm 1953; Cư trú tại: Số C, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Minh T1 – Văn phòng Luật sư Phạm Minh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1: Anh Nguyễn Phước T; Cư trú tại: Số C, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

2. Anh Trần Thanh T2.

3. Anh Trần Hữu L.

4. Chị Trần Thị Kim Y.

Cùng cư trú tại: Số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Bà Đỗ Thị N; Cư trú tại: Số C khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Chị Huỳnh Thị Bích L1.

7. Cháu Hồ Huỳnh Ngọc T3, sinh năm: 2007.

8. Cháu Hồ Huỳnh Ngọc D, sinh ngày: 31/01/2012.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hồ Huỳnh Ngọc T3 và cháu Hồ Huỳnh Ngọc D: Chị Huỳnh Thị Bích L1.

Cùng cư trú tại: Ấp E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Chị Hồ Thị Ngọc T4; Cư trú tại: Số B, khu vực Trảng Thọ B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

10. Chị Hồ Thị Ngọc H2; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11. Anh Hồ Ngọc Đ1.

12. Anh Hồ Ngọc T5.

13. Anh Hồ Ngọc H3.

Cùng cư trú tại: Số C, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 22/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn Đ, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Phước T trình bày:

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất 34, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.403,5m² được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Trần Văn Đ ngày 12/9/2014. Nguồn gốc thửa đất 34 ông Đ được nhận thừa kế từ mẹ ruột là

cụ Nguyễn Ngọc A và quản lý sử dụng từ năm 1983 cho đến nay. Qua các lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thì diện tích đất của ông đều bị giảm so với giấy ban đầu nguyên nhân làm đường nên diện tích giảm nhưng ông đồng ý không khiếu nại. Giáp ranh với thửa đất 34 là thửa đất số 35 của ông Hồ Ngọc H, quá trình sử dụng ông Đ yêu cầu địa chính đến đo đạc thì bà N là vợ ông H ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

Ông thống nhất kết quả đo đạc theo trích đo ngày 20/02/2023. Ông Đ yêu cầu ông H trả phần đất lấn chiếm có diện tích 117m^2 (gồm chiết 34-2, diện tích $100,8\text{m}^2$ và 34-3, diện tích $16,2\text{m}^2$) thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V do hộ ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lại phần đất tranh chấp diện tích $16,3\text{m}^2$ thuộc tách thửa 35-2 và tách thửa 35-3 ông đồng ý giao cho bị đơn sử dụng.

Về cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2023 gồm có 01 cây dừa, 01 cây cà na, 01 cây chuối, các cây này ông H trồng và 02 cây tràm tự mọc chứ không phải ông H trồng. Nếu trên phần đất 117m^2 có cây do ông H trồng thì ông Đ đồng ý trả giá trị cây cho ông H theo biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2022, cây tự mọc nằm trên đất của ai thì người đó tiếp tục sử dụng, không trả giá trị.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Ngọc H trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, diện tích $6.603,4\text{m}^2$, tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do hộ ông Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận, được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận ngày 16/7/2015.

Nguồn gốc thửa đất 35 do ông nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị T6 khoảng năm 1992, 1993 là đất ruộng. Vài tháng sau ông lên vườn trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng ông kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận: Thửa 20, tờ bản đồ số 25, diện tích $4.136,6\text{m}^2$, đất vườn do hộ Hồ Ngọc H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã V ký cấp giấy ngày 25/01/2002 và thửa 21, tờ bản đồ số 25, diện tích $2.090,4\text{m}^2$, đất trồng lúa do hộ Hồ Ngọc H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã V ký cấp giấy ngày 19/10/2005. Đến ngày 27/3/2015, ông chuyển mục đích sử dụng thửa đất 21 từ đất trồng lúa thành đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích thửa đất 20 và 21 là 6.227m^2 .

Đến ngày 18/02/2014, hộ ông làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đổi

với thửa 20, 21 được cấp đổi thành thửa 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.603,4m². Khi cấp đổi không đo đạc, không xác định ranh với các hộ giáp cận. Đến ngày 16/7/2015, hộ ông Hồ Ngọc H được Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 714513, thửa 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.603,4m² (tăng 376,4m²), lý do đất tăng thêm ông không biết vì ông bận làm ăn và không biết nhiều chữ.

Từ ngày ông nhận chuyển nhượng đất của bà T6 đến nay, ông không có yêu cầu đo đạc lại, chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ. Ông trồng cây ông Đ không ngăn cản, ông không lấn đất của ông Đ.

Ông thống nhất các nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 12/10/2022; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2023. Về cây trồng trên đất tranh chấp là do ông trồng, ông H yêu cầu ông Đ trả giá trị cây trồng cho ông H. Theo kết quả đo đạc ngày 20/02/2023, ông Đ có chỉ ranh qua đất ông gồm: chiết 35-2, diện tích 8.0m² CLN và chiết 35-3, diện tích 8.3m² CLN, ông H yêu cầu ông Đ phải trả cho ông. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu ông trả ông Đ 117m².

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Đ. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 09/5/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hữu L, Trần Thanh T2 và Trần Thị Kim Y trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Đ. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N trình bày: Bà thống nhất ý kiến của ông H. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Ngọc T4 trình bày: Chị là con ruột của ông H và bà N. Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông H. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Đơn yêu cầu được vắng mặt ngày 14/6/2023, ngày 15/6/2023, ngày 16/6/2023, ngày 26/6/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Bích L1, anh Hồ Ngọc Đ1, anh Hồ Ngọc T5, chị Hồ Thị Ngọc H2, chị Hồ

Thị Ngọc T4 trình bày: Anh chị thống nhất với ý kiến của bị đơn. Ngoài ra, không còn trình bày gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc H3 trình bày: Anh là con ruột của ông H và bà N, là thành viên trong hộ được cấp quyền sử dụng đất thửa 35 do hộ ông Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông H, anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ngoài ra, anh không còn trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai; các Điều 12, 26 và 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Buộc hộ ông Hồ Ngọc H gồm: ông Hồ Ngọc H, bà Đỗ Thị N, Hồ Ngọc Đ1, Hồ Thị Ngọc T4, Hồ Ngọc T5, Hồ Thị Ngọc H2, Hồ Ngọc H3, Huỳnh Thị Bích L1, Hồ Huỳnh Ngọc T3 và Hồ Huỳnh Ngọc D phải trả ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phần đất có diện tích 117m² thuộc chiết thửa 34-2, CLN, diện tích 100,8m² và chiết thửa 34-3, CLN, diện tích 16,2m², cùng tờ bản đồ số 24, vị trí phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V phúc đáp đề nghị 517/TAND ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long và buộc hộ ông H giao toàn bộ cây trồng trên đất gồm: 01 cây dừa, 01 cây cà na, 01 cây chuối, 02 cây tràm cho ông Đ, bà H1 sử dụng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2023 và biên bản định giá ngày 12/10/2022. Ông Đ, bà H1 không phải bồi thường giá trị cây trồng cho ông H, bà N.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V phúc đáp đề nghị 517/TAND ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2023 và biên bản định giá ngày 12/10/2022).

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, bị đơn ông Hồ Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Hồ Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để khảo sát, đo đạc lại phần đất tranh chấp. Yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 117m² thuộc thửa 35 cho ông H. Trong trường hợp tòa án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn thì phần cây trồng trị giá 1.185.000 đồng ông, bà không yêu cầu nguyên đơn trả giá trị.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp nguyên đơn không đồng ý hoãn phiên tòa theo yêu cầu của bị đơn, đề nghị bác kháng cáo ông H, bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì phần đất trên tại cấp sơ thẩm đã được khảo sát đo đạc 2 lần, khi khảo sát đo đạc các đương sự đã chỉ hết ranh giới các thửa đất. Nguyên đơn đồng ý trả giá trị cây trồng bằng số tiền 1.185.000 đồng cho bị đơn và nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc đã nộp tại cấp sơ thẩm bằng số tiền 2.702.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà N hoãn phiên tòa để khảo sát, đo đạc lại phần đất tranh chấp. Theo hồ sơ thể hiện kết quả khảo sát, đo đạc và theo sự chỉ ranh giới các thửa đất của các đương sự tại cấp sơ thẩm không phù hợp, không có khả thi khi thi hành án và cần phải làm rõ về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng. Bị đơn ông H sử dụng từ năm 1992 đến nay nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp cấp cho ông Đ là sai đối tượng. Do đó, yêu cầu chấp nhận kháng cáo ông H, bà N, sửa bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu hoãn phiên tòa để khảo sát, đo đạc lại phần đất tranh chấp. Căn cứ kết quả khảo sát đo đạc tại cấp sơ thẩm và các đương sự thừa nhận đã chỉ ranh hết phần đất tranh chấp nên không cần thiết phải đo đạc lại phần đất tranh chấp.

Sửa bản án sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả giá trị cây trồng cho bị đơn bằng số tiền 1.185.000 đồng và nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc đã nộp tại cấp sơ thẩm bằng số tiền 2.702.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T2, anh Trần Hữu L, chị Huỳnh Thị Bích L1, chị Hồ Thị Ngọc T4, chị Hồ Thị Ngọc H2, anh Hồ Ngọc Đ1, anh Hồ Ngọc T5, anh Hồ Ngọc H3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Hồ Ngọc H yêu cầu hoãn phiên tòa để yêu cầu khảo sát, đo đạc lại phần đất tranh chấp và không đồng ý với trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. Nguyên đơn ông Trần Văn Đ không đồng ý hoãn phiên tòa để đo đạc lại phần đất tranh chấp và cho rằng phần đất tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc, phần đất tranh chấp hai bên đương sự thống nhất chỉ ranh và thời điểm có kết quả đo đạc thì ông H cũng thống nhất, không khiếu nại. Tại phiên tòa, ông Đ và ông H đều cho rằng khi khảo sát, đo đạc đã chỉ ranh hết phần đất của mình, ngoài ra không còn phần đất nào khác.

Xét việc khảo sát, đo đạc các thửa đất số 34, thửa số 35 trong đó có phần đất tranh chấp nằm giữa ranh giới thửa 34, thửa 35 đã được Tòa án cấp sơ thẩm khảo sát, đo đạc theo yêu cầu của ông Đ, nhưng không có căn cứ cho rằng kết quả khảo sát, đo đạc ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V là không chính xác hoặc có vi phạm pháp luật. Đối chiếu theo quy định tại Điều 102, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án không thuộc

trường hợp phải hoãn phiên tòa. Đồng thời, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hoãn phiên tòa để tiến hành khảo sát, đo đạc lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của ông H.

[2] Theo xác định ranh giới đất của các đương sự và trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì phần đất tranh chấp có diện tích $133,3\text{m}^2$, trong đó có $16,3\text{m}^2$ thuộc thửa 35 và 117m^2 thuộc thửa 34. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thể hiện hiện trạng phần đất tranh chấp là đất ao và đất trồng cây lâu năm, phần ao trống không có nuôi trồng, trên đất có cây trồng gồm 01 cây chuối, 01 cây dừa, 01 cây cà na do ông H trồng và 02 cây tràm tự mọc, tổng giá trị cây trồng là 1.185.000 đồng. Phần đất trên hiện do ông H đang quản lý sử dụng.

[3] Xét về nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai phần đất thửa số 34, diện tích $1.403,5\text{m}^2$ do hộ ông Trần Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông Đ nhận thừa kế từ mẹ là bà Nguyễn Ngọc A. Theo bản cung cấp thông tin tư liệu số 1488/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 19/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V lịch sử biến động thửa đất số 19, tờ bản đồ số 25, diện tích $1.698,9\text{m}^2$, loại đất: TV, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở ngày 12/11/1998, ghi nhận ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hoa đăng k. Năm 2011, ông Trần Văn Đ đăng ký biến động do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 25, diện tích $1.541,7\text{m}^2$, loại đất: ONT-CLN, do hộ ông Trần Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp giấy chứng nhận ngày 05/5/2011. Năm 2014, ông Đ thực hiện thủ tục cấp đổi thửa đất số 19, tờ bản đồ số 25 thành thửa 34, tờ bản đồ số 24, diện tích $1.403,5\text{m}^2$, loại đất: ONT-CLN, do hộ ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp giấy chứng nhận ngày 12/9/2014.

Theo kết quả khảo sát đo đạc ngày 20/02/2023 và trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V kết luận. Phần đất thửa 34 theo chỉ ranh của nguyên đơn có diện tích là $1.395,6\text{m}^2$ (gồm tách thửa 34-1, diện tích $1.269,8\text{m}^2$; tách thửa 35-2, diện tích 8m^2 ; tách thửa 34-2, diện tích $100,8\text{m}^2$; tách thửa 29, diện tích $8,7\text{m}^2$; tách thửa 35-3, diện tích $8,3\text{m}^2$). Như vậy, diện tích thực tế thửa 34 nếu bao gồm cả phần đất tranh chấp diện tích 117m^2 thì phần đất trên vẫn còn giảm diện tích $16,7\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét về nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai thửa đất 35, diện tích 6.603,4m² do hộ ông Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông H nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị T6. Theo công văn số 1322/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 28/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V lịch sử biến động thửa đất số 20, tờ bản đồ số 25, diện tích 4.136,6m², loại đất: vườn, do hộ Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã V ký cấp ngày 25/01/2002; thửa đất số 21, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.090,4m², loại đất: trồng lúa, do hộ ông Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã V ký cấp ngày 19/10/2005. Năm 2015, hộ ông H thực hiện thủ tục cấp đổi 02 thửa đất nêu trên thành thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.603,4m², loại đất: CLN, do hộ ông Hồ Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp ngày 16/7/2015.

Theo kết quả khảo sát đo đạc ngày 20/02/2023 và trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V kết luận. Phần đất thửa 35 theo chỉ ranh của bị đơn có diện tích là 6.713,8m² (gồm tách thửa 35-1, diện tích 6.580,5m²; tách thửa 35-2, diện tích 8m²; tách thửa 34-2, diện tích 100,8m²; tách thửa 35-3, diện tích 8,3m² và tách thửa 34-3, diện tích 16,2m². Trong đó có diện tích 117m² thuộc thửa 34). Như vậy, phần đất thửa 35 của bị đơn nếu chưa tính phần đất tranh chấp diện tích 117m² thì thửa 35 giảm 6,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 2841/UBND-NC ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 936073 đối với thửa 34 cho hộ ông Trần Văn Đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 714513 đối với thửa 35 cho hộ ông Hồ Ngọc H là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, ông H, ông Đ đều thừa nhận khi các đương sự được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 34, thửa 35 thì ông Đ, ông H không khiếu nại về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận các thửa đất 34, thửa 35 một mặt giáp đường bê tông, trong quá trình sử dụng nhà nước có mở rộng lộ giới nên ảnh hưởng đến một phần các thửa đất trên. Tại công văn số 1546/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 07/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thể hiện theo tư liệu 299/TTg thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 (tư liệu bản đồ địa chính chính quy) qua đối chiếu với tư liệu 299/TTg về hình thể, diện tích có nhiều thay đổi nên không xác định được thông tin thửa đất biến động.

[5] Ông H, bà N kháng cáo cho rằng không có lần chiếm thửa đất 34 của ông Đ và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 117m² thuộc thửa đất 35 của ông H, bà N nhưng các đương sự không chứng minh được phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình và theo kết quả khảo sát đo đạc ngày 20/02/2023 và trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V kết luận phần đất tranh chấp có diện tích 133,3m², trong đó có 16,3m² thuộc thửa 35 và 117m² thuộc thửa 34.

Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận phần đất thửa 34 gia đình ông Đ sử dụng trước và đào ao làm ranh giới giáp giữa hai thửa đất và quá trình sử dụng đất diện tích thửa 34 và thửa 35 đều giảm diện tích so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do làm đường bê tông và qua các lần đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn đều không có tiến hành đo đạc thực tế để xác định ranh giới đất

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 117m² thuộc thửa 35 của ông H, bà N. Án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp diện tích 117m² thuộc thửa 34 do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo sự chỉ ranh của các đương sự phần đất tranh chấp có diện tích là 133,3m² (trong đó phần đất tranh chấp thuộc thửa 34 có diện tích là 117m², gồm: tách thửa 34-2, diện tích 100,8m² và tách thửa 34-3, diện tích 16,2m²; phần đất thuộc thửa 35 có diện tích là 16,3m², gồm: tách thửa 35-2, diện tích 8m², tách thửa 35-3, diện tích 8,3m²). Phần đất tranh chấp trên hiện nay do bị đơn ông H đang quản lý sử dụng. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tách thửa 34, diện tích 117m² cho ông Đ và đồng ý giao phần đất tranh chấp diện tích 16,3m² thuộc thửa 35 cho bị đơn sử dụng. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn công nhận phần đất tranh chấp diện tích 117m² thuộc thửa 34 cho nguyên đơn mà không tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 16,3m², gồm tách thửa 35-2, tờ bản đồ số 24, diện tích 8m², loại đất CLN và tách thửa 35-3, tờ bản đồ số 24, diện tích 8,3m², loại đất CLN là thiếu sót. Vì phần đất tranh chấp diện tích 16,3m², gồm tách thửa 35-2, diện tích 8m² và tách thửa 35-3, diện tích 8,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H và phần đất trên ông H đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện để đảm bảo giải quyết vụ án triệt để, toàn diện nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với phần trên.

Các bên đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới chung giữa hai thửa đất.

[6] Về phần cây trồng: tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có các cây trồng do ông H trồng: gồm 01 cây chuối, 01 cây dừa, 01 cây cà na, do ông H trồng, 02 cây trà mọt, tổng giá trị cây trồng là 1.185.000 đồng. Ông Đ đồng ý trả giá trị cây trồng trên cho ông H, bà N nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[7] Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi tại cấp sơ thẩm là 2.702.000 đồng. Tại phiên tòa ông Đ đồng ý nộp toàn bộ chi phí trên. Ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 2.702.000 đồng được khấu trừ.

[8] Án phí dân sự: Ông Đ sinh năm: 1958, ông H sinh năm 1953, bà N sinh năm 1954 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 117m² thuộc chiết thửa 34-2, CLN, diện tích 100,8m² và chiết thửa 34-3, CLN, diện tích 16,2m², cùng tờ bản đồ số 24 và các cây trồng gắn liền trên phần đất diện tích 117m² do hộ ông Trần

Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất trên hộ ông Hồ Ngọc H đang quản lý sử dụng. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

Buộc hộ ông Hồ Ngọc H gồm ông Hồ Ngọc H, bà Đỗ Thị N, Hồ Ngọc Đ1, Hồ Thị Ngọc T4, Hồ Ngọc T5, Hồ Thị Ngọc H2, Hồ Ngọc H3, Huỳnh Thị Bích L1, Hồ Huỳnh Ngọc T3 và Hồ Huỳnh Ngọc D phải giao trả ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 117m² thuộc chiết thửa 34-2, loại đất CLN, diện tích 100,8m² và chiết thửa 34-3, loại đất CLN, diện tích 16,2m², cùng tờ bản đồ số 24 và các cây trồng gắn liền trên phần đất diện tích 117m², gồm 01 cây chuối, 01 cây dừa, 01 cây cà na và 02 cây tràm.

Buộc ông Trần Văn Đ phải hoàn trả giá trị các cây trồng cho ông Hồ Ngọc H số tiền là 1.185.000 đồng (Một triệu một trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hộ ông Trần Văn Đ và hộ ông Hồ Ngọc H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý đất đai để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Các bên đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới chung giữa hai thửa đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc đồng ý giao phần đất tranh chấp diện tích 16,3m² thuộc tách thửa 35-2, tờ bản đồ số 24, diện tích 8m², loại đất CLN và tách thửa 35-3, tờ bản đồ số 24, diện tích 8,3m², loại đất CLN cho ông Hồ Ngọc H sử dụng.

3. Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đ phải chịu số tiền 2.702.000 đồng. Số tiền trên ông Đ đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ.

4. Án phí dân sự:

Ông Trần Văn Đ, ông Hồ Ngọc H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ Ngọc H, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TPVL: 01;
- VKSND TPVL: 01;
- Chi Cục THADS TPVL: 01;
- Dương sự: 04;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca