

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 16/2024/DS-PT
Ngày 16 tháng 01 năm 2024
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: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Thẩm phán:

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Minh Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Diễm Lệ**- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2024/TLPT-DS ngày 4 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Hoàng Kim T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Trịnh Kim H, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2/Ủy ban nhân dân thị xã G

Địa chỉ trụ sở: khóm A, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện: ông Đỗ Thanh T1 - Phó trưởng phòng Phòng tài nguyên môi trường thị xã G

3/ Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: T T, phường L, quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Lê Vĩnh L, Giám đốc Phòng G.

(Ông T ông D, bà H, ông L có mặt, ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Kim T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ông là bà Hà Thị L1 để thừa kế lại cho ông, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Hà Thị L1 năm 2012. Đến năm 2016, ông được thừa kế. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà L1 có diện tích 187,6m² nhưng thực tế ông sử dụng 200,5m² (chưa tính phần tranh chấp), việc chênh lệch diện tích này ông không biết lý do vì sao. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay Ngân hàng TMCP Đ-phòng G1 Phòng. Biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 18/01/2022 là ông thống nhất không yêu cầu đo, định giá lại. Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông sai sót thì cứ điều chỉnh, ông T yêu cầu lấy lại đất thực tế không yêu cầu giá trị. Nếu ông D trả đất cho ông thì khi ông D đòi lại phần ông sử dụng dư phía sau, ông sẽ trả. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Kim T yêu cầu ông Phạm Văn D trả lại phần diện tích đất theo đo đạc là 6m², đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Phạm Văn D trình bày: Phần đất tranh chấp thực tế ông sử dụng từ năm 1991, ông mua của Ban hóa giá, nguồn gốc của Công ty T2, Ủy ban nhân dân huyện G bán cho ông có bản vẽ và diện tích đo đạc 119,97 m² theo Quyết định của Ủy ban ngày 19/08/1992, mua với số tiền 28.000.000 đồng. Phần đất của ông đang quản lý đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2002, phần được cấp ông có mua thêm bà Phan Thị M, hiện nay bà M đã chết, sau đó mới làm giấy chứng nhận, giấy chứng nhận ông được cấp đã trừ bảo lưu lộ giới, nên giấy cấp không đủ diện tích ông đã mua. Phần đất tranh chấp là của ông là nằm trong phần bảo lưu lộ giới nên không ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng do phía trước mặt tiền của ông nên đương nhiên ông phải là người được sử dụng. Nay ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Ông Đỗ Thanh T1 đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

*Bà Trịnh Kim H trình bày: Bà không biết diện tích tranh chấp là bao nhiêu, vợ chồng bà mua nhà và đất năm 1992 của Công ty T2 với giá 28.000.000 đồng. Cất nhà lại năm 1997, bà Hà Thị L1 có ngăn cản nhưng sau đó Ủy ban nhân dân huyện G giải quyết bác yêu cầu của bà L1. Nay bà H không đồng ý yêu cầu của ông Hoàng Kim T

*Đại diện Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Ngày 05/04/2023, ông Hoàng Kim T có ký với Ngân hàng TMCP Đ hợp đồng tín dụng vay với số tiền là 600.000.000 đồng và có thế chấp để bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất diện tích 187,6m² thuộc thửa 296, tờ bản đồ 45, đất tọa lạc tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do ông Hoàng Kim T đang đứng tên. Trong quá trình vay đến

nay, ông Hoàng Kim T thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký, vì vậy ngân hàng không yêu cầu giải quyết phần nợ vay và cũng không có ý kiến đối với yêu khởi kiện của ông Hoàng Kim T với ông Phạm Văn D.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số:100/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim T đối với ông Phạm Văn D về việc kiện đòi quyền sử dụng đất.

Giao cho ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H diện tích đất 0,6m² thuộc 1 phần thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750) đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (tuyên tứ cạnh kèm theo).

Buộc ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H cùng có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Kim T giá trị đất là 6.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với diện tích 5,4m² thuộc thửa 294, tờ bản đồ 45 (bản đồ 750).

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

Ngày 3/11/2023, nguyên đơn ông Hoàng Kim T kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Phạm Văn D tháo dỡ tường, giao trả quyền sử dụng diện tích đất 6m², đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông D, bà H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T.

Đại diện Ngân hàng TMCP Đ giữ nguyên lời khai tại tòa án cấp sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Kim T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T trong thời hạn luật định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Đại diện UBND thị xã G có đơn yêu cầu xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông T, sửa án sơ thẩm buộc ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H giao trả quyền sử dụng diện tích đất 6m², đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

*Phần đất đang tranh chấp tổng diện tích: 6.0 m², đất tọa lạc khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, trong đó:

- Diện tích 5.4m² thuộc một phần thửa đất 294, tờ bản đồ số 45 có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp: Phần đất ông T đang sử dụng; phần đất đang tranh chấp, cạnh dài: 8.0m; 5.40m.

+ Hướng Tây giáp: Phần đất ông D đang sử dụng, cạnh dài: 13.23m.

+ Hướng Nam giáp: Mương thoát nước (Quốc lộ A), cạnh dài: 1.04m.

+ Hướng Bắc giáp: Phần đất ông T đang sử dụng, cạnh dài: 0.10; 0.66m.

- Diện tích 0.6m² thuộc một phần thửa đất 296, tờ bản đồ số 45 có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp: Phần đất ông T đang sử dụng: cạnh dài: 5.40m.

+ Hướng Tây giáp: Phần đất đang tranh chấp, cạnh dài: 5.40m.

+ Hướng Nam giáp: Mương thoát nước (Quốc lộ A), cạnh dài: 0.16m. Phần đất tranh chấp hiện đang do gia đình ông D1 quản lý sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp thể hiện theo đo đạc thực tế là 6m² nêu trên thuộc một phần các thửa đất 294 là 5,4m² và thửa 296 là 0,6m², các phần đất đều thuộc tờ bản đồ 45 (bản đồ 750). Qua đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đứng tên đối với thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750), vì vậy trong phần đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 0,6 m².

Đối với 5,4m² thuộc thửa 294, tờ bản đồ 45 (bản đồ 750)-là phần đất liền trước diện tích đất 74,3m² mà ông D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế từ năm 1991 ông D1 là người quản lý sử dụng đất và ông D1 đứng tên chủ sử dụng tại sổ mục kê quản lý đất đai của chính quyền địa phương.

Đối với 0,6m² là phần đất gắn liền với bức tường nhà và nền xi măng của ông D, việc phá bỏ bức tường sẽ gây ảnh hưởng lớn đến toàn bộ cấu trúc căn nhà của ông D. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim T, buộc ông Phạm Văn D trả giá trị diện tích đất 0,6m² (6.000.000 đồng), thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750) cho ông Hoàng Kim T là phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và tài sản trên đất của đương sự, không làm ảnh hưởng lớn đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bảo toàn được giá trị tài sản xây dựng kiên cố.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông T phải chịu 3.930.300 đồng. Ông D và bà H cùng có nghĩa vụ liên đới chịu 436.700 đồng. Ông T đã dự nộp 4.367.000 đồng, đã chi hết nên buộc ông D và bà H cùng có

nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 436.700 đồng.

[4]. Về án án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Hoàng Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002415 ngày 22/03/2021 được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Buộc ông Phạm Thanh D2 và bà Trịnh Kim H cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T; Chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Kim T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim T đối với ông Phạm Văn D về việc kiện đòi quyền sử dụng đất đối với diện tích 0,6m² thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750), đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Giao cho ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H diện tích đất 0,6m² thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750), đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí, số đo đất cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất ông T đang sử dụng cạnh dài 5,40m

Hướng Tây giáp đất đang tranh chấp cạnh dài 5,40m

Hướng Nam giáp mương thoát nước Quốc lộ A cạnh dài 0,16m

Hướng Bắc giáp đất ông T đang sử dụng điểm M11

Ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất 0,6 m² thuộc một phần thửa 296 tờ bản đồ 45 (bản đồ 750), đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2/ Buộc ông Phạm Văn D và bà Trịnh Kim H cùng có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Kim T giá trị đất là 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với diện tích 5,4m² thuộc thửa 294, tờ bản đồ 45 (bản đồ 750), đất tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Ông T phải chịu 3.930.300 đồng. Ông D và bà H cùng có nghĩa vụ liên đới chịu 436.700 đồng. Ông T đã dự nộp 4.367.000 đồng, đã chi hết nên buộc ông D và bà H cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 436.700 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Hoàng Kim T không phải chịu án phí, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002415 ngày 22/03/2021, được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai.

Buộc ông Phạm Thanh D2 và bà Trịnh Kim H cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008177 ngày 6/11/2023, được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 9 của 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Tăng Trần Quỳnh Phương