

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 57/2021/DSPT

Ngày 01/04/2021

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 Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Trường Thọ

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Suong -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 01 tháng 04 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:23/2021/TLPT-DS ngày 26/02/2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:02/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1972; Địa chỉ số 44, khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là bà Lê Thị M – Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Anh T – Chi nhánh V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Thành Được E, sinh năm 1969; Địa chỉ số 38, khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Nguyễn Phước Tr – sinh năm 1990; Địa chỉ số 338A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (ủy quyền ngày 08/3/2021).

- Người kháng cáo: Ông Phan Thành Được E là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2019 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 06/12/2019, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Võ Ngọc H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 169, tờ bản đồ số 48, diện tích 109,3m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là của cha mẹ bà H cho anh ruột bà H là ông Võ Thành Ph gồm thửa số 27, diện tích 1.580,3m² và thửa số 29, diện tích 1.668,7m². Ông Phương đã thế chấp hai quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long. Do làm ăn thất bại không khả năng thanh toán nên ông Phương đã ủy quyền cho ông Phan Quốc Tịnh công tác tại Ngân hàng tách thửa số 29 thành ba thửa chuyển nhượng lại cho 03 người, trong đó có ông Phan Thành Được E nhận chuyển nhượng thửa 167, diện tích 500,6m² và bà H nhận chuyển nhượng thửa 169, diện tích 109,3m², cùng tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Về hình thể phần đất của bà H có chiều ngang phía ngoài 1,43m, chiều ngang phía trong 1m, chiều dài 95,82m nhưng trên thực tế phần đất là do ông Được E sử dụng và được cấp chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E, về hình thể phần đất của ông Được E khi nhận chuyển nhượng có chiều ngang đường đi là 1,02m, nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E là 2,04m. Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Được E phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 103m². Bà H rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Được E.

-Tại biên bản hòa giải ngày 10/3/2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bị đơn Phan Thành Được E trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa 167, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là do ông Được E nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành Phương từ năm 2011, có lập thành văn bản (giấy tay) với diện tích khoảng 600m², trong đó có đường đi ngang 2m; nhưng đến năm 2017, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định và ông Được E được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 500,6m² vào ngày 21/12/2017 là đúng với lối đi chiều ngang 2,04m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đã sử dụng ổn định lối đi từ ngày nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Ông Được E không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:02/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 170, 203 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14, 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.

1. Về nội dung

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H. Buộc ông Phan Thành Được E trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Ngọc H diện tích 103m² gồm chiết thửa số 169-1 và 169-2, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Phan Thành Được E, về Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long tiến hành thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Được E đúng với kích thước các cạnh của hình thửa đất số 167, tờ bản đồ 48, diện tích 500,6m², tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 01 năm 2021 bị đơn ông Được E kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho ông Được E được tiếp tục sử dụng diện tích thửa đất 500,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Được E do anh Tr đại diện thay đổi kháng cáo là yêu cầu được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 109,2m² thuộc thửa 169 để làm lối đi chung cho tất cả người dân, đồng ý trả giá trị đất cho bà H theo giá của Hội đồng định giá là 230.000đ /m².

Bà H không đồng ý kháng cáo của ông Được E, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H có ý kiến như sau: Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Được E, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Được E. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Công nhận cho ông Được E được quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 169 diện tích đo đạc theo thực tế 109,2 m² ; ông Được E

có nghĩa vụ hoàn trả giá trị thửa đất 169 cho bà Võ Ngọc H với số tiền 25.116.000đ. Ghi nhận sự tự nguyện dành phần đất tại thửa 169 và một phần đất của thửa 167 có chiều ngang 2m để làm lối đi cho các hộ bên trong đi ra phần đất của ông Việt tại thửa 166 để đi ra đường công cộng. Ông Võ Thành Được E có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Về án phí sơ thẩm: ông Được E phải chịu 1.255.800đ án phí sơ thẩm. Ông Được E không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xE xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Được E còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xE xét tại cấp phúc thẩm theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp tại thửa 169, diện tích 109,3m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc từ thửa 29, diện tích 1.580,3m² của ông Võ Thành Phương đã tách thành 3 thửa là thửa 167 diện tích 500,6m², thửa 168 diện tích 1.046,7m² và thửa 169 diện tích 109,3m². Ngày 06/12/2017 hộ ông Nguyễn Thành Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Được E diện tích 500,6m² thuộc thửa 167 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng đất ngày 21/12/2017. Ngày 07/12/2017 hộ ông Nguyễn Thành Phương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Ngọc H diện tích 109,3m² thuộc thửa 169 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng đất ngày 21/12/2017.

[3] Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 04/12/2017 (bút lục 20) thể hiện thửa đất số 169 của bà H có kích thước cạnh 2-3 bằng 1,43m và cạnh 5-6 bằng 1m là phù hợp với kích thước được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh 4-5 bằng 1,43m và cạnh 1-2 bằng 1m, diện tích 109,3m².

[4] Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 04/12/2017 (bút lục 45) thể hiện thửa đất số 167 của ông Được E có kích thước cạnh 2-3 bằng 1,02m và đoạn 5-6-7 bằng 17,8m là không phù hợp kích thước thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Được E cạnh 6-7 (tức cạnh 2-3) bằng 2,04m và đoạn 1-2-3 (tức đoạn 5-6-7) kích thước 18,8m. Do vậy kích thước thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng hơn so với kích thước tại trích lục bản đồ địa chính ngày 04/12/2017 đối với thửa đất số 167 của ông Được E. Do vậy, cùng một phần đất lối đi chiều ngang đầu ngoài dài 1,43m, chiều ngang đầu trong dài 1m, diện tích chung 109,3m² nhưng ông Được E và bà H đều được cơ

quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 169 và một phần của thửa 177.

[5] Tại Công văn số: 3357/STNMT, ngày 08/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác nhận có sai sót trong khâu biên tập kích thước các cạnh vào hình thể thửa đất cấp cho ông Được E, về diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 500,6m² là đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Theo ông Được E trình bày khi nhận chuyển nhượng đất của ông Phương là nhận chuyển nhượng cả phần đất lối đi và ông Được E đã sử dụng lối đi từ năm 2011 cho đến nay. Đến khi tranh chấp thì ông Được E mới biết bà H được cấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên thửa đất 167 của ông Được E, Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận ông Được E là người sử dụng phần đất lối đi đang tranh chấp, quá trình sử dụng lối đi ông Được E có cải tạo lối đi nhưng bà H không ngăn cản, do ông Được E không cho bà H sử dụng lối đi nên bà H mới khởi kiện tại tòa án.

[7] Xét thấy, để đi ra lộ chính thì ông Được E và bà H phải đi qua thửa đất 169, 167 và phải đi qua thửa đất 166 của ông Nguyễn Hồng Việt. Tại tờ cam kết ngày 06/12/2017 của ông Nguyễn Hồng Việt có nội dung: “ Tôi có nhận chuyển nhượng của hộ Võ Thành Phương thửa đất số 166 và thửa 168, ngoài hai thửa đất nhận chuyển nhượng còn lại thửa đất 167 và thửa 169 không có lối đi. Nay tôi làm văn bản cam kết sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 166 và thửa 168, tôi đồng ý chừa lối đi từ thửa 166 làm đường công cộng bề ngang 2m, bề dài 15,96m cho người nhận chuyển nhượng thửa 167 và thửa 169 được đi vĩnh viễn và vô điều kiện”. Như vậy ông Việt đã có văn bản đồng ý để những người có phần đất phía trong một lối đi chung chiều ngang 2,0m là phù hợp với lối đi 2,04m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167 cấp cho ông Được E. Trước đây bà H có một thửa đất phía trong nên cần phải sử dụng thửa đất 169 để đi ra đường công cộng, tại phiên tòa phúc thẩm bà H thừa nhận đã bán phần đất cho ông Nguyễn Thanh Bình là phù hợp biên bản đo đạc hiện trạng không thể hiện bà H còn một phần đất nào nằm liền ranh với phần đất thửa 169. Do vậy bà H không có nhu cầu sử dụng phần đất thửa 169 để làm lối đi. Trong khi ông Được E có nhu cầu sử dụng lối đi trên thửa 169, nếu buộc ông Được E trả thửa đất 169 cho bà H như bản án sơ thẩm đã tuyên thì phần đất thửa 167 còn lại nằm liền kề thửa 169 có chiều ngang 0,61 là chưa đảm bảo nhu cầu về sử dụng lối đi, nếu cộng một phần lối đi thửa đất 167 và thửa đất 169 lại với nhau mới đảm bảo lối đi 2,0m phù hợp với ý kiến của ông Việt chừa lối đi 2,0m tại thửa 166 làm lối đi chung ra đường chính. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của ông Được E được quyền sử dụng hợp pháp phần đất lối đi theo đo đạc thực tế có diện tích 109,2 m² và ông Được E có nghĩa vụ

trả cho bà H giá trị thửa đất theo giá đất của Hội đồng định giá là $230.000đ / m^2 \times 109,2 m^2 = 25.116.000đ$ là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Tr đại diện cho ông Được E có ý kiến là ông Được E sẽ dành phần đất lồi đi có diện tích $109,2m^2$ thuộc thửa số 169 để làm lối đi chung cho tất cả người dân là phù hợp pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[8] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

Án phí sơ thẩm được xác định lại : Ông Phan Thành Được E phải chịu án phí sơ thẩm là: $109,2m^2 \times 230.000đ \times 5\% = 1.255.800đ$.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, diện tích $500,6m^2$, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Phan Thành Được E, về Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long tiến hành thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Được E đúng với kích thước các cạnh của hình thửa đất số 167, tờ bản đồ 48, diện tích $500,6m^2$, tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; về chi phí đo đạc, định giá tài sản và xE xét thẩm định tại chỗ bằng $4.700.000đ$ (bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) buộc ông Được E phải chịu toàn bộ chi phí này để hoàn trả lại cho bà H nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thành Được E.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165; 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 170, 203 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H.

1.1. Ông Phan Thành Được E được quyền sử dụng hợp pháp phần đất lồi đi có diện tích $109,2m^2$ thuộc thửa số 169- 1 (diện tích $5,0m^2$) + 169-2 (diện tích

98m²) + 169-3(diện tích 6,2m²), loại đất lúa, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ông Phan Thành Được E có nghĩa vụ dành phần đất lối đi có diện tích 109,2m² thuộc thửa số 169-1+169-2+169-3, loại đất lúa, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long để làm lối đi chung cho tất cả người dân.

Phần đất diện tích 109,2m² có vị trí theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long (kèm theo bản án).

1.2. Ông Phan Thành Được E có nghĩa vụ trả cho bà Võ Ngọc H giá trị phần đất lối đi có diện tích 109,2m² thuộc thửa số 169-1+169-2+169-3, loại đất lúa, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền 25.116.000đ (hai mươi lăm triệu một trăm mười sáu ngàn đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí :

- Ông Phan Thành Được E phải nộp 1.255.800đ (một triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Thành Được E không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả ông Phan Thành Được E 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000006 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. 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 phải trả cho người được thi hành án, thì 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Phan Thành Được E, về Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long tiến hành thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Được E đúng với kích thước các cạnh của hình thê thửa đất số 167, tờ bản đồ 48, diện tích 500,6m², tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; về chi phí đo đạc, định giá tài sản và xE xét thẩm định tại chỗ bằng 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) buộc ông Được E phải chịu toàn bộ chi phí này để hoàn trả lại cho bà H nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tp Vĩnh Long;
- Chi Cục THADS tp V;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Ngọc Dung

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH
LONG
TỈNH VINH LONG

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

Bản án số: 02/2021/DSST

Ngày: 11/01/2021

V/v tranh chấp: “*Quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Tâm

2. Bà Dương Thị Phụng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy Nương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Ông Trần Hoàng Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vinh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2020/TLDS-ST, ngày 04/02/2020, về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2020/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Võ Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ số 44, khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư, Lê Thị Mi – Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn – Chi nhánh Vĩnh Long, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

2. Bị đơn: Phan Thành Được E, sinh năm 1969; địa chỉ số 38, khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2019 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 06/12/2019, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Võ Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 169, tờ bản đồ số 48, diện tích 109,3m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là của cha mẹ cho lại ông Võ Thành Phương (anh ruột của bà) gồm 02 thửa (thửa số 27, tờ bản đồ 41, diện tích 1.580,3m² và thửa số 29, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.668,7m²). Ông Phương đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng, nhưng do làm ăn thất bại không khả năng thanh toán nên ông Phương đã ủy quyền cho ông Phan Quốc Tịnh công tác tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long tách thửa số 29 chuyển nhượng lại cho 03 người, trong đó có ông Phan Thành Được E (bị đơn) thửa 167, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,6m² và bà thửa 169, tờ bản đồ số 48, diện tích 109,3m², cùng tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Về hình thể phần đất của bà có chiều ngang phía ngoài lộ 1,43m, chiều ngang phía trong 1m, chiều dài 95,82m. Nhưng trên thực tế phần đất này do ông Được E sử dụng toàn bộ và được cấp chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E, vì hình thể phần đất của ông Được E khi nhận chuyển nhượng của ông Phương có chiều ngang đường đi vào là 1.02m, nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E là 2.04m.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Được E phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 103m². Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H xin rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/3/2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bị đơn Phan Thành Được E trình bày:

Nguồn gốc phần đất thửa 167, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là do ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của ông Võ Thành Phương từ năm 2011, có lập thành văn bản (giấy tay) với diện tích khoảng 600m², trong đó có đường đi ngang 2m; nhưng đến năm 2017, hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/12/2017. Diện tích đất được cấp là 500,6m², ông thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 500,6m² là đúng nên không có khiếu nại, gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay.

Nay bà H cho rằng ông lấn chiếm phần đất của bà diện tích 103m² là không có căn cứ, nên ông không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã xác định phần đất thửa 169, tờ bản đồ số 48, diện tích

109,3m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là có căn cứ, đúng pháp luật. Riêng phần đất thửa 167, tờ bản đồ 48 của ông Được E thì căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 04/12/2017 cho thấy phần đất lối đi có kích thước cạnh 2-3 là 1,02m, nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E là 2,04m (cạnh 6-7); tại Công văn số 3357/STNMT, ngày 08/10/2020 của Sở TNMT Vĩnh Long đã xác định việc ghi kích thước vào hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E có sai sót. Hơn nữa, theo kết quả đo đạc cho thấy ông Được E đã chỉ ranh lấn sang phần đất của bà H bằng 103m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H; buộc ông Được E trả lại cho bà H diện tích đất lấn chiếm 103m²; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Được E.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qui trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện nghiêm túc.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Ngọc H. Buộc ông Phan Thành Được E trả lại quyền sử dụng đất diện tích 103m² thuộc thửa số 169, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà H. Ông Được E liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Được E.

Buộc ông Được E chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ tại thành phố Vĩnh Long đề yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất (ranh), cho nên, đây là vụ án dân sự tranh chấp về “*Quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 175

của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Ngọc H, Hội đồng xét xử thấy: Phần đất tranh chấp tại thửa 169, diện tích $109,3m^2$, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc từ thửa 29, tờ bản đồ số 41, diện tích $1.580,3m^2$ do nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành Phương. Từ thửa 29 này, ông Phương đã chuyển nhượng cho bị đơn Phan Thành Được E diện tích $500,6m^2$ thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 48. Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 04/12/2017 cho thấy sơ đồ thửa đất số 169 của bà H có kích thước cạnh 2-3 bằng 1,43m và cạnh 5-6 bằng 1m, các kích thước này đều phù hợp với kích thước được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cạnh 4-5 và 1-2), tổng diện tích $109,3m^2$; còn sơ đồ thửa đất số 167 của ông Được E có kích thước cạnh 2-3 bằng 1,02m và đoạn 5-6-7 bằng 17,8m nhưng kích thước thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Được E thì có chênh lệch tăng lên, cụ thể kích thước cạnh 6-7 (là cạnh 2-3) 2,04m và đoạn 1-2-3 (là đoạn 5-6-7) kích thước 18,8m.

[3] Mặc dù, kích thước các cạnh 6-7 và đoạn 1-2-3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Được E có tăng lên nhưng tổng diện tích chung vẫn không thay đổi bằng $500,6m^2$. Điều này cho thấy khi in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Được E, bộ phận chuyên môn đã biên tập kích thước cạnh vào hình thể thửa đất có sai sót, nên tại Công văn số: 3357/STNMT, ngày 08/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cũng xác nhận là có sai sót trong khi biên tập kích thước các cạnh vào hình thể thửa đất của ông Được E, nhưng diện tích trong giấy chứng nhận bằng $500,6m^2$ là đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo bản đồ địa chính chính quy; đồng thời xác nhận trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Được E đúng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên có sai sót về kỹ thuật in giấy chứng nhận, nên Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện cấp lại giấy chứng nhận sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

[4] Tại công văn số: 171/PTNMT, ngày 22/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Long xác định kết quả đo đạc như sau: Theo sự xác định ranh đất của ông Được E có diện tích $589,1m^2$, trong đó có $103m^2$ thuộc thửa 169 của bà H. Theo kết quả đo đạc này đã xác định diện tích tranh chấp giữa bà H và ông Được E là $99,8m^2$, trong đó có $98m^2$ thuộc thửa 169 của bà H, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà H yêu cầu Tòa án buộc ông Được E phải trả toàn bộ $103m^2$ đất đã lấn chiếm cho bà.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và ông Được E là phù hợp và đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phương, nhưng kích thước các cạnh ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Được E có sai sót về mặt kỹ thuật và việc xác định ranh đất của ông Được E cho thấy ông đã chỉ ranh lấn sang phần đất thửa 169 thuộc quyền sử dụng của bà H

là 103m². Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Được E hoàn trả lại cho bà 103m² là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét yêu cầu của bà Võ Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Thành Được E, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà H xin rút lại yêu cầu. Xét thấy bà H rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[7] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[8] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và xE xét thẩm định tại chỗ bằng 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng), do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Được E phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà H đã nộp tạm ứng đủ, cho nên ông Được E phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H.

[9] Về án phí: Ông Phan Thành Được E phải chịu 1.391.000đ ((103m² x 270.000đ) x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 170, 203 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/-UBTVQH14, 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.

1. Về nội dung

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H. Buộc ông Phan Thành Được E trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Ngọc H diện tích 103m² gồm chiết thửa số 169-1 và 169-2, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,6m², tọa lạc tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Phan Thành Được E.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long tiến hành thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Được E đúng với kích thước các cạnh của hình thể thửa đất số 167, tờ bản đồ 48, diện tích 500,6m², tại khóm V, phường Ti, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Về chi phí đo đạc, định giá

Buộc ông Phan Thành Được E nộp toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xE xét thẩm định tại chỗ bằng 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) để hoàn trả lại cho bà Võ Ngọc H.

3. Về án phí

Buộc ông Phan Thành Được E chịu 1.391.000đ (Một triệu ba trăm chín mươi một ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Ngọc H được nhận lại 668.000đ (Sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005159, ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

4. Về nghĩa vụ thi hành án

4.1 Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp có quy định khác.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo

Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉ nh VL;
- VKSND TPVL;
- Thi ffnh n TPVL;
- Cc /s;
- Lư u: VT,...

Võ Tấn Thành

