

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 121/2022/DS - PT
Ngày 28 - 12 - 2022
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Thia - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2022 và Thông báo số: 76/TB - TA ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số A, Nguyễn Huệ, khóm B, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Luật sư Giang M Châu – Văn phòng Luật sư Giang M Châu thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Quốc D, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số A, Nguyễn Huệ, khóm B, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại hợp pháp của ông D: Anh Phan Văn Hiếu, sinh năm 1987 (Có đơn xin xét xử mặt).

Địa chỉ: Ấp Phong Thới, thị trấn Vũng Liêm, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nhâm Tuyết Ph, sinh năm 1965.

Địa chỉ: số A, Nguyễn Huệ, khóm B, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số A, Nguyễn Huệ, khóm B, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại hợp pháp của ông D: Anh Phan Văn Hiếu, sinh năm 1987 (Có đơn xin xét xử mặt).

Địa chỉ: Ấp Phong Thới, thị trấn Vũng Liêm, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2022.

3. Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc M có sử dụng thửa đất số 168, diện tích 268m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, đất do ông Nguyễn Ngọc M và bà Nhâm Tuyết Ph đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất số 168 là của cha ông M là ông Nguyễn Ngọc Hiền (đã chết) cho ông M sử dụng có luôn đường thoát nước của gia đình, qua khảo sát diện tích đất 23m² (phần A).

Sử dụng liền kề thửa đất số 168 của ông M là thửa đất số 5 của ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H, thửa đất số 5 ngày xưa cũng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ngọc Hiền, quá trình sử dụng ông Hiền đã chuyển nhượng cho người khác, sau đó ông Nguyễn Văn Siêng và bà Nguyễn Thị Hồng mới chuyển nhượng lại sử dụng, thời gian sau này ông Siêng và bà Hồng mới chuyển nhượng lại cho ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H đến nay.

Đối với hai hộ sử dụng thửa đất số 5 trước đây không có ai lấn đường nước có chiều ngang 07 mét của bên gia đình ông M. Năm 2020 ông D dỡ căn nhà cũ của ông Siêng và bà Hồng cất lại căn nhà mới nên lấn hết đường thoát nước của gia đình ông M. Qua kết quả khảo sát, diện tích đất tranh chấp bằng 34,5m² gồm 02 phần: Phần A có diện tích 23m² nằm trong thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 của ông D và bà Hồng và Phần B diện tích 11,5m² nằm trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32 của ông M và bà Ph. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng vào năm 2003 diện tích 153,9m², đến năm 2014 lại cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Hồng diện tích 181,5m² (trong đó tăng diện 27,6m²), diện tích đất tăng có phải là đường thoát nước của ông M là phần A theo sơ đồ khảo sát hay không, vụ án này Tòa án phải đưa bà Nguyễn Thị Hồng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ đất cấp cho hộ gia đình

bà Hồng và diện tích đất tăng có phải là diện tích 23m² (phần A) đường thoát nước của gia đình nhà ông M chưa lại sử dụng bị ông D lấn chiếm.

Nay ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H tự di dời 02 bức tường bên hông nhà trả lại diện tích đất 34,5m² gồm: Diện tích đất 23m² (Phần A) và diện tích đất 11,5m² (phần B) thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông M và bà Ph sử dụng, ông M và bà Ph không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông D và bà Hồng; Không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Quốc D yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 11,5m² (phần B) nằm một phần trong thửa đất 168, tờ bản đồ số 32 cho ông D, bà Hồng sử dụng. Đối với diện tích đất giảm 3,2m² do mở rộng vỉa hè nằm trong thửa đất 168, tờ bản đồ số 32, ông M và bà Ph không có tranh chấp.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Lê Quốc D và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phan Văn Hiếu trình bày: Ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H sử dụng thửa đất số 5, diện tích 181,5m², tờ bản đồ số 32, tọa lạc khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh. Liền kề thửa đất số 5 là thửa đất số 168 của ông M và bà Ph. Nguồn gốc thửa đất số 5 là do ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng và ông Nguyễn Văn Siêng vào năm 1999, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, trên thửa đất có sẵn căn nhà cấp 4 của bà Hồng và ông Siêng, không có làm giấy tờ và cũng chưa là thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị Hồng và ông Nguyễn Văn Siêng có giao giấy tay mua bán đất của chủ cũ cho ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H, hai bên đợi bà Nguyễn Thị Hồng và ông Nguyễn Văn Siêng hoàn thành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong rồi bà Nguyễn Thị Hồng với bên ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên bà Nguyễn Thị Hồng sang tên ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H tại thửa đất số 5. Ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H sử dụng căn nhà có trên thửa đất được vài năm rồi đập bỏ căn nhà cũ và xây dựng lại căn nhà mới hết thửa đất số 5 sử dụng cho đến nay. Sau khi dỡ căn nhà cũ bức tường bên hông giáp thửa đất số 168 vẫn còn, lúc khởi công xây dựng bên ông D có mời bên ông M ra để hai bên xác định ranh đất, bên ông D đồng ý dời mí tường hiện nay trở về thửa đất số 5 khoảng một viên gạch so với bức tường nhà cũ ngày xưa, phần ranh đất này ông D thống nhất đã lấn qua đất ông M diện tích 11,5m². Còn bức tường bên kia ông M cho rằng là đường nước có chiều ngang 0,7 m, qua khảo sát có diện tích đất 23m² (phần A) nằm trong thửa đất số 5 của ông D và bà Hồng nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng, cho nên phần ranh đất này ông D xây dựng đúng không có lấn đất của ông M. Tại thời điểm ông D xây dựng nhà không có ai tranh chấp nên không có lập biên bản và cũng không có báo cơ quan nào khác giải quyết. Diện tích đất giảm 7,5m² do mở rộng vỉa hè nằm trong thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 ông D và bà Hồng không có tranh chấp.

Nay ông D có yêu cầu: Công nhận diện tích đất 11,5m² (Phần B), nằm một phần trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32, do ông M và bà Ph đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà Hồng tiếp tục sử dụng, ông D

và bà Hồng đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông M và bà Ph theo giá Hội đồng định vào ngày 11/3/2022. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại diện tích đất 23m² (Phần A) nằm trong thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh ông D và bà Hồng không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhâm Tuyết Ph trình bày: Bà là vợ của ông M, qua ý kiến và yêu cầu của ông M bà thống nhất không bổ sung gì thêm.

Anh Phan Văn Hiếu là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H là vợ ông Lê Quốc D, bà Hồng thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông D.

Tại Công văn số 1696/UBND-NC ngày 10/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần có ý kiến: Diện tích đất 7,5m² bị giảm do mở rộng vỉa hè nằm một phần trong thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32 của ông D, bà Hồng và diện tích đất 3,2m² bị giảm do mở rộng vỉa hè nằm một phần trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32 của ông M, bà Ph do Ủy ban nhân dân thị trấn Cầu Quan vận động nhân dân hiến đất để thực hiện mở rộng lộ sử dụng vào mục đích công cộng, Ủy ban nhân dân huyện chưa ban hành quyết định thu hồi đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 91, 92, 147, 157, 165 228, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc D.

Công nhận cho ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 11,5m² (Phần B) nằm một phần trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32, tọa lạc khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Ngọc M và bà Nhâm Tuyết Ph đứng tên trong giấy chứng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 11,5m² cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nhâm Tuyết Ph bằng 34.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 09 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Đối với phần diện tích 23m² tranh chấp buộc bà Nguyễn Thị Hồng bồi thường thiệt hại nếu kết quả chứng M bà Nguyễn Thị Hồng chiếm đất,

trường hợp không phải do bà Hồng thì yêu cầu vợ chồng ông D, bà Thu H di dời tài sản trả đất. Đối với phần diện tích tranh chấp 11,5m², yêu cầu ông D, bà Thu H di dời bức tường trả lại đất lần chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà ông Nguyễn Ngọc M cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Hồng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; không làm rõ diện tích đất tăng lên 27,6m² của bà Nguyễn Thị Hồng là do đâu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên cho rằng, việc ông M, bà Ph cho rằng phần đất tranh chấp 23m² (ký hiệu phần A) là đường thoát nước của gia đình ông M, bà Ph nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng M. Trong khi đó phần đất tranh chấp này nằm trong thửa đất số 5 của ông D, bà Thu H quản lý, sử dụng; những người làm chứng như bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Văn Siêng, bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân đều cho rằng phần đất tranh chấp này là của ông D, bà Thu H nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có cơ sở, đúng pháp luật. Đối với phần diện tích đất tranh chấp 11,5m² (ký hiệu phần B), phần đất này nằm trong thửa đất 168 của ông M, bà Ph nhưng trên phần đất này hiện nay có bức tường nhà của ông D, bà Thu H nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà Thu H trả giá trị phần đất này cho ông M, bà Ph là có cơ sở, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông M. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông M có yêu cầu định giá lại, việc định giá lại có thay đổi về giá trị của phần đất tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về giá trị đất mà bị đơn ông D, bà Thu Hồng phải trả cho phía nguyên đơn ông M, bà Ph.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Quốc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Thu H là ông Phan Văn Hiếu có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc M với ông Lê Quốc D gồm 02 phần: Phần A, diện tích 23m² nằm trong diện tích 181,5 m², thửa đất số 5 của

ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H và phần B, diện tích 11,5m² nằm trong diện tích 268m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32 của ông Nguyễn Ngọc M, bà Nhâm Tuyết Ph (Bút lục 75). Theo ông M cho rằng lúc cha ông là ông Nguyễn Ngọc Hiền chuyển nhượng phần đất thửa đất số 5 cho người khác sử dụng có chừa lại đường thoát nước ngang 0,7m (Phần A, diện tích 23m²) để gia đình ông sử dụng, sau này ông Nguyễn Văn Siêng và bà Nguyễn Thị Hồng chuyển nhượng lại thửa đất số 5 cho ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H cũng chừa lại đường thoát nước này cho gia đình ông như trước, đến năm 2020 ông D, bà Thu H xây dựng lại căn nhà nên lấp hết đường thoát nước này của gia đình ông. Ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng phần tranh chấp diện tích 23m² (ký hiệu phần A) là khi ông, bà chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Văn Siêng là có luôn phần diện tích này việc ông M cho rằng phần diện tích đất này là của gia đình ông M chừa lại là không đúng. Đối với phần đất tranh chấp 11,5m² (ký hiệu Phần B) nằm trong diện tích thửa đất số 168 của ông M, do ông, bà đã xây dựng bức tường nhà trên phần đất này nên ông, bà đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho cho vợ chồng ông M.

[3]. Thửa đất số 5, diện tích 181,5m² (theo tư liệu 2001), theo tư liệu 1983 nhằm một phần thửa đất số 280, diện tích 1.850m², tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Ngọc Hiền, ông Nguyễn Văn Chính, ông Éo kê khai, đăng ký. Theo tư liệu 1992 là thửa đất số 508, diện tích 207m², tờ bản đồ số 4B, loại đất ODT do bà Nguyễn Thị Hồng kê khai đăng ký đến ngày 11/4/1996 được UBND huyện Tiểu Cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng đại diện hộ đứng tên. Đến năm 2003 hộ bà Nguyễn Thị Hồng thực hiện thủ tục cấp đổi thửa đất số 508, tờ bản đồ số 4B thành thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 153,9m² được UBND huyện Tiểu Cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng đại diện hộ đứng tên ngày 25/11/2003. Năm 2014 hộ bà Nguyễn Thị Hồng thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, diện tích 181,5m² (*diện tích tăng 27,6m² là do điều chỉnh diện tích lộ giới*) và chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang cá nhân bà Nguyễn Thị Hồng. Sau đó bà Nguyễn Thị Hồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H và ông D, bà Thu H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5, diện tích 181,5m² vào ngày 12/11/2019 (Bút lục 77 - 86).

[4]. Thửa đất số 520, diện tích 667m², tờ bản đồ số 4B (theo tư liệu 1992) do ông Nguyễn Ngọc Hiền (*cha ông M*) kê khai, đăng ký, theo tư liệu 1983 nhằm một phần thửa đất số 280, diện tích 1.850m², tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Ngọc Hiền, ông Nguyễn Văn Chính, ông Éo kê khai, đăng ký. Thửa đất số 520, diện tích 667m², tờ bản đồ số 4B ông Nguyễn Ngọc Hiền được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/01/1994. Năm 2004, ông Nguyễn Ngọc Hiền tách thửa đất số 520 ra diện tích 112,8m² để chuyển nhượng cho hộ bà Lưu Khi; thửa đất số 520 còn lại diện tích 554,2m². Đến năm 2007 ông Nguyễn Ngọc M làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Nguyễn Ngọc Hiền tách thửa đất số 520 diện tích 237m² và trộn thửa đất số 519, diện tích 31m² hợp thành thửa đất số 168, diện tích 268m², tờ bản đồ số 32, được UBND huyện Tiểu Cần cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc M, bà Nhâm Tuyết Ph ngày 05/02/2007. Thửa đất số 520 còn lại diện tích 317,2m² (Bút lục 77 – 86).

[5]. Xét về hình thể thửa đất: Hình thể thửa đất số 520, thể hiện theo trích lục bản đồ địa chính theo tư liệu năm 1992 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc Hiền ngày 21/01/1994 thể hiện cạnh hướng Bắc của thửa số 520 của ông Hiền tiếp giáp với cạnh hướng Nam của thửa đất số 508 của bà Nguyễn Thị Hồng, còn cạnh hướng Bắc của thửa đất số 508 của bà Nguyễn Thị Hồng giáp với thửa đất số 507, 502 của bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân. Hình thể thửa đất số 5 (*thửa đất 508 đổi thành thửa đất 5*) của bà Nguyễn Thị Hồng (*sau này chuyển nhượng cho ông D*) và hình thể thửa đất số 168 của ông Nguyễn Ngọc M, bà Nhâm Tuyết Ph (*tách một phần diện tích thửa đất 520 và trộn thửa đất 519*), thể hiện theo trích lục bản đồ địa chính theo tư liệu năm 2001 thể hiện cạnh hướng Bắc của thửa đất số 168 của ông M, bà Ph tiếp giáp với cạnh hướng Nam của thửa đất số 5 của bà Nguyễn Thị Hồng; còn cạnh hướng Bắc của thửa đất số 5 của bà Nguyễn Thị Hồng giáp với thửa đất số 1 và thửa đất số 2 của bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân (*thửa đất 507, 502 đổi thành thửa đất 01 và thửa đất 02*). Như vậy, qua hai tư liệu kê khai, đăng ký năm 1992 và năm 2001 thì hình thể thửa đất số 508 (*thửa đất 508 đổi thành thửa đất 5*) có cạnh hướng Bắc giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân, tại vị trí này không thể hiện có phần đường nước ngang 0,7m (*nay là phần tranh chấp diện tích 23m², ký hiệu A*) của gia đình ông M như ông M trình bày; còn cạnh hướng Nam của thửa đất số 508 (*thửa đất 508 đổi thành thửa đất 5*) mới tiếp giáp với thửa đất số 168 của ông M, bà Ph. Ngoài ra, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà Ph vào năm 2007 đối với thửa đất số 168, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện rõ về hình thể thửa đất về kích thước, tứ cận, cạnh hướng Bắc của thửa đất số 168 tiếp giáp với cạnh hướng Nam của thửa đất số 5 của bà Nguyễn Thị Hồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà Ph cũng không khiếu nại gì về việc UBND huyện Tiêu Cần cấp quyền sử dụng thửa đất số 168 cho ông, bà, xem như ông M, bà Ph cũng đồng ý về diện tích được cấp quyền sử dụng này (Bút lục 77 – 86; 148 - 165).

[6]. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Siêng, bà Nguyễn Thị Hồng trước đây ông, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 5 và căn nhà cấp 4 nằm trên đất của bà Nữ (bà Nữ đã đi nước ngoài), phần đất này cạnh hướng Bắc giáp với thửa đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân, từ bức tường nhà bà Xuân trở về phần đất của ông, bà có khoảng trống khoảng 0,7m ông, bà dùng làm đường thoát nước sinh hoạt gia đình và có cho gia đình bà Xuân sử dụng nhờ để thoát nước sinh hoạt. Ông, bà khẳng định phần đường thoát nước sinh hoạt này của ông, bà, gia đình ông M từ trước đến nay không có sử dụng phần đường thoát nước này. Khi vợ chồng ông Lê Quốc D dời bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mới thì ông D có nhờ ông Siêng và ông Lê Phi Hùng (*Trưởng ban nhân dân xóm 1*) đến chứng kiến cùng với vợ chồng ông M chỉ ranh cho ông D xây nhà, lúc đó vợ chồng ông M cũng thống nhất ranh tới mí tường nhà của bà Xuân (Bút lục 253 - 254). Theo lời khai của ông Lê Phi Hùng (*Trưởng ban nhân dân xóm 1*), khi ông D xây dựng lại nhà, ông D có nhờ ông và ông Nguyễn Văn Siêng đến chứng kiến cùng với vợ

chồng ông M chỉ ranh cho ông D xây nhà, lúc đó vợ chồng ông M cũng thống nhất ranh tới mé tường nhà của bà Xuân và đôi bên thống nhất ranh với nhau nên ông D mới tiến hành xây dựng nhà (Bút lục 257 -258). Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc Xuân thì phần nhà, đất mà ông D mua của ông Siêng, bà Hồng, lúc đó giữa bức tường nhà bà với nhà ông Siêng, bà Hồng có một đường thoát nước sinh hoạt gia đình, gia đình bà có sử dụng đường thoát nước này, đường thoát nước sinh hoạt nằm bên phần đất của ông Siêng, bà Hồng; gia đình ông M từ trước đến nay không có sử dụng phần đường thoát nước này (Bút lục 255 - 256). Theo lời khai của ông Kim Văn Đây, ông Nguyễn Văn Hận, ông Nguyễn Văn Thanh Lâm các ông là thợ hồ xây dựng nhà cho ông D, khi xây dựng vợ chồng ông M có ra chỉ ranh và vợ chồng ông M thống nhất ranh với bên ông D thì các ông mới xây dựng. (Bút lục 178 – 179, 181 – 182, 184 – 185).

[7]. Ngoài ra, theo Tờ tương phân diện tích đất ngày 17/5/1997, thể hiện ông Nguyễn Ngọc Hiền chỉ cho ông Nguyễn Ngọc M phần diện tích đất (nay là thửa đất số 168) chiều ngang giáp lộ là 3,3m, do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần cấp cho ông M, bà Ph thửa đất số 168 có chiều ngang giáp lộ 3,3m là đúng theo diện tích mà ông Nguyễn Ngọc Hiền cho ông M.

[8]. Từ những chứng cứ và phân tích trên [2], [3], [4], [5], [6], [7] cho thấy việc ông M, bà Ph cho rằng phần diện tích tranh chấp 23m² (ký hiệu A) là đường thoát nước của gia đình ông, bà là không có cơ sở chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M yêu cầu ông D, bà Thu H trả lại diện tích tranh chấp 23m² này là đúng quy định pháp luật.

[9]. Đối với phần đất tranh chấp diện tích 11,5m² (ký hiệu B) ông D cũng thừa phần đất này của ông M, bà Ph, do khi xây dựng lại nhà mới ông không biết phần đất này nằm trong thửa đất số 168 của ông M, bà Ph nên đã xây dựng lấn qua, ông D yêu cầu công nhận phần đất này cho ông và ông đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông M, bà Ph. Xét thấy, phần đất này hiện nay trên đất ông D, bà Thu H đã xây dựng bức tường nhà kiên cố gắn liền căn nhà cấp 4, việc tháo dỡ bước tường để trả lại diện tích đất cho ông M, bà Ph là không thể, hơn nữa phần diện tích 11,5m² ông D, bà Thu H xây lấn này không ảnh hưởng nhiều đến thửa đất số 168 của ông M, bà Ph đang sử dụng nên việc cấp sơ thẩm giao phần đất này cho gia đình ông D, gia đình ông D có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho gia đình ông M, bà Ph là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông M yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp, tại biên bản định giá ngày 23/12/2022, Hội đồng định giá quyết định phần đất tranh chấp trên đối với đất ở đô thị thì có giá thị trường là 7.000.000 đồng /m², đối với đất trồng cây lâu năm có giá thị trường là 4.000.000 đồng/m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà Ph đối với thửa đất số 168, diện tích 268m², trong đó diện tích đất ở đô thị là 87m², phần diện tích đất còn lại là loại đất trồng cây lâu năm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông M, bà Ph có ý kiến nếu theo quy định pháp luật phải giao 11,5m² đất tranh chấp (ký hiệu B) cho gia đình ông D thì ông M, bà Ph đồng ý giao 11,5m² đất tranh chấp này là loại đất ở đô thị. Do đó, ông Lê Quốc D, bà Nguyễn

Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán giá trị 11,5m² đất tranh chấp, loại đất ở đô thị cho gia đình ông M, bà Ph với số tiền là 80.500.000 đồng (11,5m² x 7.000.000/m²).

[10]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc M.

[11]. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[12]. Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[13]. Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch cho ông D đối với phần tiền ông D, bà Thu H phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông M, bà Thúy là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí này.

[14]. Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc M về phần diện tích đất 23m² nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên lại phần này.

[15]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc M không được chấp nhận nên buộc ông M phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 148 157, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H trả cho ông phần diện tích tranh chấp 23m² (ký hiệu A theo Sơ đồ khu đất) nằm trong diện tích đất 181,5m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 32, toạ lạc khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc D.

Công nhận cho ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 11,5m² (ký hiệu B theo Sơ đồ khu đất), loại đất ở đô thị,

nằm một phần trong diện tích 268m², thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 32, tọa lạc khóm 1, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Ngọc M và bà Nhâm Tuyết Ph đứng tên trong giấy chứng quyền sử dụng đất. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 168, có số đo 0,7m;
- Hướng Tây giáp đường Nguyễn Huệ có số đo 0m;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 168, có số đo 33m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất số 5, có số đo 33m;

(Có sơ đồ khu đất kèm theo).

Ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Ngọc M, bà Nhâm Tuyết Ph được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Lê Quốc D và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 11,5m² cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nhâm Tuyết Ph với số tiền 80.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008860, ngày 16-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, ông M đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 4.025.000 đồng án phí. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011417 ngày 21-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, số tiền án phí còn lại 3.725.000 đồng buộc ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp tiếp.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá sơ thẩm, phúc thẩm: Số tiền là 7.236.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 3.618.000 đồng số tiền này ông M đã nộp và chi xong. Buộc ông Lê Quốc D và Nguyễn Thị Thu H phải chịu 3.618.000 đồng nên Cơ quan thi hành án dân sự thu số tiền 3.618.000 đồng của ông Lê Quốc D và Nguyễn Thị Thu H để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc M. Ông Nguyễn Ngọc M được nhận lại số tiền 2.995.000 đồng tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002922 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, ông M không phải nộp tiếp.

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

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng