

Bản án số: 255/2022/DS-PT
Ngày : 20 – 12 - 2022
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: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Yến** – Thư ký viên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Lữ Thị Tuyết Lan** -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2022/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1946: có mặt

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: 1. Ông **Trương Tấn T1**, sinh năm 1961: có mặt

2. Bà **Trịnh Thị T2**, sinh năm 1957: có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Trương Hữu H1**, sinh năm 1979 (con ông Nhị): có mặt

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông **Trương Văn N**, là nguyên đơn. Ông **Trương Tấn T1** và bà **Trịnh Thị T2**, là bị đơn.

- Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Ông **Trương Tấn H2**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Đường M, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trương Văn N trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 359m², thuộc thửa 38, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do cha là ông Trương Văn L và mẹ là bà Trần Thị Đ cho ông N năm 1978 và ông được Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991. Sau đó năm 1992 do thấy phần đất thửa 38 có diện tích quá nhỏ nên cha mẹ ông mới cho ông thêm một phần đất chiều ngang 7,2m; chiều dài 18m; tổng cộng 132m², loại đất lúa nằm kề thửa 38, cha mẹ cho không có làm giấy tờ mà chỉ có giấy xác nhận của bốn anh em xác nhận phần đất diện tích 132m² đúng là cha mẹ đã cho ông N. Ông N đã sử dụng phần đất 132m² từ năm 1992 đến năm 2010 thì con ông là Trương Hữu H1 cất nhà trên thửa 38 của ông N và anh H1 cất nhà phần phía trước căn nhà nằm trên phần đất diện tích 132m² thuộc thửa 39 của ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất diện tích 132m² ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì ông thấy diện tích đất nhỏ và cha mẹ đã cho nên ông chờ đo Vlap lại rồi cấp giấy chung với thửa 38 luôn.

Đến năm 2014 chương trình đo Vlap ông có nói là phần đất 132m² của ông. nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện trong giấy không có diện tích 132m² mà phần đất 132m² nằm bên thửa 39 của ông T1. Ông có gặp ông T1 nói đo đạc lại để trả phần đất 132m² thì ông T1 không đồng ý. Hiện tại trên phần đất 132m² có một phần căn nhà của con trai ông là anh H1, sân phơi lúa là một vài cây trồng.

- Ông N thống nhất kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp diện tích 132.3m² tách thửa 39.
- Ông N thống giá theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng đã định giá.
- Cây trồng trên đất: mít 03 cây, xoài 01 cây, mai vàng 05 cây của anh H1 trồng.

Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 11/4/2015 các anh chị em có phân chia di sản thừa kế cho ông T1 thửa 69 diện tích 520m², ông có ký tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế, nhưng chỉ ký tên cho ông H2, không có ký tên cho ông T1 đứng tên, do 02 ông làm như thế nào ông không biết. Ông N không yêu cầu giám định chữ ký trong văn bản quyền sử dụng đất phân chia di sản thừa kế. Phần đất thửa 69 nay ông T1 đứng tên thành thửa 39 diện tích 494m².

Ông Trương Văn N yêu cầu ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2 trả cho ông N phần đất diện tích khoảng 132.3m², thuộc chiết thửa 39, diện tích 494,2m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có dính một phần căn nhà của anh Trương Hữu H1.

Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Tấn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa 39, diện tích 494m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long là do nhận thừa kế của ba ông là Trương Văn L, phần đất của ba ông trước đây là 520m², đến năm 2004 thì cha ông mất và được bảy anh em thống nhất giao phần đất cho ông đứng tên để quản lý thờ cúng ông bà còn phần đất trống thì để làm đường đi và làm diên mộ sau này các con chết thì chôn cất. Ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Phần đất của cha ông là 520m² sau khi đo Vlap cấp giấy lại thì chỉ còn 494m², do diện tích đất của ông giảm, vì vậy ông N nói diện tích 132.3m² nằm trong thửa 39 của ông thì ông không đồng ý. Hiện tại trên đất thửa 39 có mồ mã và phần đất trống, còn phần đất giáp ranh ông N thì có dính một phần căn của anh H1 diện tích khoảng 15m².

- Ông T1 thống nhất kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp diện tích 132.3m².

- Ông T1 thống giá theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng đã định giá.

- Cây trồng trên đất: mít 03 cây, xoài 01 cây, mai vàng 05 cây của anh H1 trồng.

Căn nhà của anh H1 cất có dính qua phần đất của ông diện tích là 21,5m² và sân phơi lúa có diện tích là 28,83m².

Ông Trương Tấn T1 không đồng ý theo yêu cầu của ông Trương Văn N trả cho ông N phần đất diện tích khoảng 132,3m², thuộc chiết thửa 39, diện tích 494m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất để làm diên mộ. Ông T1 đồng ý để cho anh H ở phần đất đã cất nhà, ông T1 không yêu cầu anh H bồi hoàn giá trị đất lại cho ông T1. Đối với phần đất và cây trồng còn lại thì ông N phải trả lại cho ông T1, cây trồng thì anh H1 tự di dời. Khi nhà anh H1 cũ không ở được nữa thì anh H1 phải trả lại phần đất trên cho ông T1.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trịnh Thị T2 trình bày:*

Bà Trịnh Thị T2 là vợ ông T1, thống nhất ý kiến của ông T1 không đồng ý theo yêu cầu của ông Trương Văn N trả cho ông N phần đất diện tích khoảng 132.3m², thuộc chiết thửa 39, diện tích 494m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất để làm diên mộ. Bà T2 đồng ý để cho anh H1 ở phần đất đã cất nhà, bà T2 không yêu cầu anh H1 bồi hoàn giá trị đất lại cho ông T1. Đối với phần đất còn lại thì anh H1 phải trả lại cho ông T1, cây trồng thì anh H1 tự di dời. Khi nhà anh H1 cũ không ở được nữa thì anh H1 phải trả lại phần đất trên cho ông T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Trương Hữu H1 trình bày: Anh là con của ông N, năm 2010 ông N đã cho anh cất nhà trên thửa 38 và phần trước căn nhà nằm trên phần đất 132m². Đến khi đo Vlap cấp giấy lại thì phần đất 132.3m² đã cấp qua thửa 39 của ông T1, anh có gặp ông T1 kêu đo đạc để trả lại phần đất 132m²

thì ông T1 đồng ý nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Nay anh H1 thống nhất theo yêu cầu của ông N yêu cầu ông T1 trả lại cho ông N đất diện tích khoảng 132.3m², thuộc chiết thửa 39, diện tích 494,2m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà và sân phơi lúa anh yêu cầu công nhận và đồng ý bồi hoàn theo giá Nhà nước cho ông T1 bà T2, còn cây trồng không di dời được yêu cầu Tòa giải quyết theo luật định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, 144, 164, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 100, 170 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Văn N yêu cầu ông Trương Tấn T1 bà Trịnh Thị T2 trả lại cho ông N phần đất tách thửa 39 diện tích 132,3m² loại đất lúa, đất do ông Trương Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn Trương Văn T1, Trịnh Thị T2.

2.2. Công nhận cho anh Trương Hữu H1 được quyền sử dụng đất phần đất có gắn căn nhà và sân phơi lúa thuộc tách thửa 39 diện tích phần đất gắn căn nhà 21,7m², sân phơi lúa có diện tích 28,83m², tổng cộng là 50,53m², đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo, phụ lục nhà và biên bản định giá).

Kích thước các mốc như sau: Căn nhà chính diện tích 11,4m² ngang dưới 2,41m, ngang trên 2,45m, chiều dài 4,70m. Căn nhà phụ diện tích 10,3m² chiều ngang 2,20, chiều dài 4,70m.

2.3. Buộc anh Trương Hữu H1 phải hoàn trả giá trị đất diện tích 50,53m² số tiền 7.155.048 cho ông T1 bà T2.

3. Về cây trồng: Công nhận các cây trồng gồm 03 cây mít, 01 cây xoài cho ông T1 bà T2.

Ông T1 bà T2 phải bồi hoàn giá trị cây trồng cho anh H1 số tiền 1.450.000đ.

Đối với 05 cây mai anh H1 tự tháo dỡ di dời trả đất cho ông T1 bà T2.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có yêu cầu thi hành án về số tiền, nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành xong thì hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về chi phí khảo sát, đo đạc thẩm định giá : là 1.760.000đ ông N phải chịu, ông đã nộp xong.

5. Về án phí: Buộc ông Trương Văn N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Do ông N là người cao tuổi nên miễn nộp tiền án phí.

Buộc ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2 phải chịu 300.000đ án phí giá trị cây trồng. Do ông T1 bà T2 là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông T1 bà T2.

Buộc anh Trương Hữu H1 phải chịu 358.000đ (Ba trăm năm mươi tám ngàn đồng) án phí được công nhận đất, anh H1 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo ngày 10 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn là ông Trương Văn N trình bày: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do: Không đồng ý trả giá trị diện tích đất 50,53m² và quyết định của án sơ thẩm phân cây trồng do đã sử dụng đất trên 30 năm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất diện tích 132,3m².

Tại đơn kháng cáo ngày 11 tháng 10 năm 2022, bị đơn là ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2 trình bày: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Hữu H1 và nội dung của án sơ thẩm về giá trị đất, giá trị cây trồng. Lý do: quyết định của án sơ thẩm làm cho phần đất của bị đơn không còn đúng mục đích sử dụng. Cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng khi anh H1 không có yêu cầu độc lập nhưng lại được giải quyết công nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không giao đất cho anh H1 và nhận tiền bồi thường đất cũng như trả giá trị cây trồng. Xem lại thủ tục tố tụng, cần thiết thì hủy án sơ thẩm để giải quyết lại hoặc dành cho anh H1 vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự có kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Hữu H1 đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Người làm chứng cam kết lời trình bày là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất và không thống nhất các vấn đề như sau:

Vấn đề thống nhất:

- Kết quả đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm.
- Hiện trạng phần đất tranh chấp đúng như sơ họa thửa đất kèm theo tờ tường trình ngày 12/5/2022 của ông Trương Tấn H2 (BL 64-65). Cụ thể: Theo hướng đường huyện 22B đi QL1 nhìn vào, phía bên trái là 14 ngôi mộ đá của gia tộc; phía bên phải, phần đất thửa 39 tiếp giáp thửa 21 của Đình An Hiệp là đường đi rộng khoảng 2,0 mét dùng làm đường đi chung cho nguyên đơn, bị đơn và tất cả anh, chị

em để đi từ đường huyện 22B vào nhà, đất của mình (các đương sự thống nhất không có tranh chấp). Anh H1 cũng sử dụng chung đường đi này. Nhà anh H1 hình chữ L gắn liền sân gạch có vị trí ở giữa phần khuôn viên mộ gia tộc và đường đi chung với phần lớn diện tích nhà thuộc thửa 38 của ông N (gồm bậc thềm vào nhà) và một phần hành lang nhà diện tích 11,4m² thuộc thửa 39 không thể di dời. Phần sân gạch có vị trí tiếp giáp lối đi chung của các đương sự nêu trên và nhà của anh H1 có diện tích phần lớn thuộc thửa 38, chỉ có một phần thuộc thửa 39 diện tích 28,83m². Phần nhà tạm của anh H1 và phần sân gạch theo án sơ thẩm thuộc một phần hành lang an toàn giao thông đường bộ không tiếp giáp đường huyện 22B và có thể tháo dỡ, di dời.

- Phần đất thửa 38, 39 đều có nguồn gốc của cha mẹ nguyên đơn, bị đơn. Ông N đã lập thủ tục được công nhận quyền sử dụng đất thửa 38 cùng lúc với thửa 39 do ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trước đó do cha là cụ L đứng tên) và có ký tên trên biên bản đo đạc cho nhau. Hồ sơ thừa kế thửa 39 cho ông T1, do ông N ký tên cùng các anh, chị em khác.

- Căn nhà trên phần đất tranh chấp là tài sản của anh H nhưng chưa được lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất. Anh H đồng ý giao đất gắn liền nhà thuộc thửa 39 để lập thủ tục nhập vào thửa 38 của ông N và để cha, con tự thương lượng lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sau. Phần nhà tạm, sân gạch nếu phải bị tháo dỡ trả đất, anh H tự nguyện tháo dỡ và không có yêu cầu bồi thường công sức san lấp cũng như giá trị nhà tạm và phần sân gạch, bao gồm cả phần cát đã san lấp.

- Ông T1 và bà T2 đồng ý giao cho ông N phần đất tách thửa 39, diện tích 11,4m² có phần nhà gạch của anh H1 để sáp nhập thửa 38 của ông N. Ông T1, bà T2 không yêu cầu trả giá trị đất. Trong trường hợp phải trả giá trị cây trồng thì yêu cầu được khấu trừ toàn bộ vào giá trị đất, phần còn thừa, ông T1 cũng không yêu cầu ông N và anh H1 trả lại.

Vấn đề không thống nhất:

- Ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo được công nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc thửa 39, diện tích 132,3m² có một phần căn nhà và tài sản trên đất của anh H1 và được anh H1 thống nhất nhưng ông T1, bà T2 không đồng ý.

- Ông T1, bà T2 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện giao phần đất tách thửa 39 diện tích 11,4m² để ông N được quyền sử dụng, sáp nhập vào thửa 38. Phần diện tích đất tranh chấp còn lại (sau khi trừ ra diện tích 11,4m² còn 120,9m²), yêu cầu ông N và anh H1 phải giao trả.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp một phần kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận phần đất diện tích 11,4m² tách thửa 39

gắn liền phần nhà của anh H1 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn N. Buộc ông N, anh H1 tháo dỡ phần nhà tạm và sân gạch để giao trả lại cho ông T1, bà T2 phần diện tích còn lại 120,9m² (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ lục nhà của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ). Ông N và anh H1 tự thỏa thuận đối với phần nhà trên đất. Các đương sự có quyền kê khai đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, vị Kiểm sát viên còn đề nghị các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Trương Văn N, bị đơn là ông Trương Tấn T1, bà Trịnh Thị T2 đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp theo xác định của cấp sơ thẩm. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của ông Trương Văn N yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 132,3m², loại đất chuyên trồng lúa thuộc thửa 39, diện tích 494,0m² do bị đơn Trương Tấn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm cả phần diện tích 50,53m² đã được cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho con ông N là anh Trương Hữu H1, trên đất có một phần căn nhà và tài sản của anh H1.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho nhưng chưa lập thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai, đồng thời, ông Trương Tấn T1 đã lập thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia thừa kế cho ông T1 ngày 12/4/2015 (BL50) cũng do chính ông N cùng các anh, chị em khác của ông T1 ký tên. Quá trình sử dụng, phần đất thửa 38 (thửa cũ 68) của ông N cũng đã được kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, cấp đổi năm 2015 đồng thời với thửa 39 (thửa cũ 69) do ông Toàn (trước đó là cụ L) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có khiếu nại, tranh chấp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc đòi quyền sử dụng phần đất tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông T1 và bà T2 đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, giao cho ông N phần đất

diện tích $11,4\text{m}^2$ có một phần căn nhà của con ông N là anh H1 và được anh H1 đồng ý. Vị trí phần đất được bị đơn chấp nhận yêu cầu khởi kiện có thể chỉnh lý biến động sáp nhập vào phần đất thửa 38, diện tích $359,0\text{m}^2$ cũng do hộ ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của ông N.

[2.3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn không đồng ý giao cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Hữu H1 phần đất diện tích $50,53\text{m}^2$ thuộc tách thửa 39 gắn liền một phần căn nhà và tài sản của anh Huân. Đồng thời, buộc ông N và anh H1 trả lại phần đất tranh chấp diện tích còn lại sau khi trừ đi $11,4\text{m}^2$ đồng ý giao cho nguyên đơn.

Xét thấy, phần đất tranh chấp có mục đích sử dụng là đất trồng lúa, trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ có một phần nhà tạm và một phần sân gạch có thể tháo dỡ, di dời. Đồng thời, căn nhà của anh H1 cũng không bị vây bọc đến mức không có lối đi ra đường công cộng. Quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không có văn bản đề nghị chính quyền địa phương có ý kiến về việc phần đất tranh chấp do anh H1 sử dụng có đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai hay không. Anh H1 cũng không có yêu cầu độc lập được công nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích sân gạch được công nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 cũng không được định vị trên trích đo bản đồ địa chính khu đất. Vị trí phần đất được công nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 làm ảnh hưởng mục đích sử dụng đất của thửa 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hợp pháp cho ông T1. Do vậy, việc sử dụng đất của anh H1 không đủ cơ sở để được công nhận theo quy định của pháp luật đất đai nên quyết định của án sơ thẩm về việc công nhận cho anh Trương Hữu H1 được quyền sử dụng đất là không phù hợp, kháng cáo của ông T1, bà N là có cơ sở được chấp nhận. Buộc ông N và anh H1 phải tháo dỡ, di dời phần nhà tạm khung cột gỗ tạm, mái lợp tol, không vách, không trần, nền lát gạch tàu diện tích $10,34\text{m}^2$ giá trị 1.548.609 đồng; phần sân gạch tàu diện tích $28,83\text{m}^2$, giá trị 1.292.065 đồng (BL98) và 05 cây mai vàng di dời không định giá để trả lại cho ông T1, bà T2 phần đất tranh chấp sau khi trừ ra diện tích $11,4\text{m}^2$ mà ông N đã được công nhận ($132,3\text{m}^2 - 11,4\text{m}^2 = 120,9\text{m}^2$), thuộc tách thửa 39, diện tích $494,0\text{m}^2$, loại đất chuyên trồng lúa do ông Trương Tấn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích đo bản đồ hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ và các phụ lục kèm theo.

[2.4] Về giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, cây trồng.

Theo định giá (BL 99) đất tranh chấp có giá $141.600\text{đ}/\text{m}^2$, tính trên diện tích $11,4\text{m}^2$, ông N được giao đất nên phải trả giá trị là $11,4\text{m}^2 \times 141.600\text{đ}/\text{m}^2 = 1.614.240$ đồng. Giá trị cây trồng trên phần đất ông T1, bà T2 phải trả cho anh H1 (sau khi trừ ra diện tích $11,4\text{m}^2$ còn $120,9\text{m}^2$) theo định giá gồm 03 cây mít 02 năm giá 150.000 đ/cây; 01 cây xoài 05 năm giá 1.000.000 đồng (BL 99) tổng cộng 1.450.000 đồng.

Cần trừ giá trị đất và cây trồng để không phải trả giá trị cho nhau theo yêu cầu của ông T1, bà T2 là có lợi cho ông N. Đồng thời, anh H1 đồng ý để anh H1 và ông N tự nguyện thỏa thuận với nhau về đất và tài sản trên đất. Do vậy, yêu cầu của bị đơn về việc các đương sự không phải trả giá trị đất và cây trồng cho nhau là có cơ sở được chấp nhận.

Đối với giá trị tài sản liên quan việc san lấp, giá trị sân gạch, phần nhà tạm của anh H1, anh H1 tự nguyện tháo dỡ di dời và không có yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký và xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm khi quyết định chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất nhưng không buộc bên có nghĩa vụ phải giao trả đất và việc trích đo bản đồ địa chính khu đất không đầy đủ vị trí các mốc giới có liên quan phần đất tranh chấp nhưng lại không yêu cầu cơ quan đo đạc thực hiện việc xác định trước khi xét xử là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Các quyết định của án sơ thẩm về chi phí giám định, định giá tài sản, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên không đặt ra giải quyết và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí: Áp dụng Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBNTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Hữu H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố buộc anh H1 trả lại quyền sử dụng đất của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn Trương Tấn T1, Trịnh Thị T2 không phải nộp án phí do yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận. Nguyên đơn Trương Văn N có kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và kháng cáo được chấp nhận một phần, sửa án sơ thẩm.

Với nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận toàn bộ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Trương Văn N. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 100, 170 Luật đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26,

khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2.

2. Công nhận cho ông Trương Văn N được quyền sử dụng phần đất diện tích $11,4m^2$ thuộc tách thửa 39, trên đất có một phần căn nhà (g) của anh Trương Hữu H1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ. Cụ thể: Tại mốc 1 tách thửa 39, diện tích $11,4m^2$ phần nhà (g) tiếp giáp thửa 38 của phụ lục nhà theo bản án sơ thẩm đổi thành mốc A (vì mốc 1 trong Trích đo đã có), xác định về thửa 21 cạnh dài 4,70 đặt thêm mốc B thành cạnh A-B: 4,70m, từ mốc B xác định về phía đường huyện 22B, tiếp giáp phần nhà tạm, vị trí giao nhau đặt thêm mốc C thành cạnh B-C: 2,41m, từ mốc C xác định về phía cạnh nhà còn lại tiếp giáp phần nhà tạm, vị trí giao nhau đặt thêm mốc D thành cạnh C-D: 4,70m; từ mốc D về mốc A thành cạnh D-A: 2,45m và bổ sung đơn vị tính độ dài đo đạc (m) vào các cạnh đã được xác định thêm mốc trên phụ lục nhà và Trích đo, sao cho diện tích được xác định bởi các mốc A, B, C, D tương ứng phần trích đo phần đất gắn liền nhà gạch = $11,4m^2$

3. Buộc ông Trương Văn N và anh Trương Hữu H1 phải tháo dỡ, di dời phần nhà tạm khung cột gỗ tạm, mái lợp tol, không vách, không trần, nền lát gạch tàu diện tích $10,34m^2$ giá trị 1.548.609 đồng; phần sân gạch tàu diện tích $28,83m^2$, giá trị 1.292.065 đồng và 05 cây mai vàng di dời không định giá để trả lại cho ông Trương Tấn T1 và bà Trịnh Thị T2 phần đất diện tích $120,9m^2$ (phần đất tranh chấp $132,3m^2$ trừ ra diện tích $11,4m^2$ mà ông N đã được công nhận tại mục 2). Trong đó, có $10,3m^2$ nhà tạm và phần sân gạch diện tích $28,83m^2$. Cụ thể: Phần đất được xác lập từ các mốc 1, A, D, C, B, 2, 3, 4, 1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ và các mốc được nêu tại mục 2. Trong đó, phần nhà tạm $10,3m^2$ theo phụ lục nhà được xác định bởi các mốc: Từ mốc D được nêu tại mục 2, xác định về phía đường huyện 22B cạnh dài 2,20 đặt thêm mốc E thành cạnh D-E: 2,20m; từ mốc E xác định về phía thửa 21 cạnh dài 4,70, đặt thêm mốc F thành cạnh E-F: 4,70m và từ mốc F về phía mốc C dài cạnh 2,20 thành cạnh F-C: 2,20m, sao cho diện tích được xác định bởi các mốc D, E, F, C gắn liền nhà tạm = $10,3m^2$. Phần sân gạch diện tích $28,83m^2$ (độ dài cạnh 4,65m x 6,2m) có vị trí tiếp giáp phần nhà của anh Huân về phía lối đi trên thửa 39 tiếp giáp thửa 21.

Ông Trương Tấn T1 bà Trịnh Thị T2 được quyền sở hữu cây trồng trên đất được giao trả (bao gồm cây do anh H1 trồng: 03 cây mít, 01 cây xoài).

4. Các đương sự không phải trả giá trị đất và cây trồng cho nhau và có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký và xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Các phần đất nêu trên đều thuộc thửa 39 diện tích 494,0m², loại đất trồng lúa thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Tấn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ và phụ lục nhà, phụ lục trích đo kèm theo).

6. Về án phí:

6.1. Buộc anh Trương Hữu H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn N do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBNTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo không phải nộp.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá. Quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Long Hồ;
- VKSND huyện Long Hồ;
- CCTHADS huyện Long Hồ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lâm Triệu Hữu