

Bản án số: 124/2024/DS-PT
Ngày 23-5-2024.
V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;
Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2024/QĐ-PT, ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 143/2024/QĐ-PT, ngày 08/5/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn U, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà F, ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U:* Ông Lâm Văn P, sinh năm 1991; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023) (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn U:* Ông Hoàng Văn Q - Luật sư của Văn phòng L thuộc đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ: Số B đường L, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2- *Bị đơn*: Ông Thạch D, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số nhà G, ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D: Ông Thạch C, sinh năm 1967; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Địa chỉ: Số A đường số A, B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023) (có mặt).

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

3.1- Ông Lâm Văn P, sinh năm 1991; (có mặt).

3.2- Ông Lâm Văn P1, sinh năm 1992; (có mặt).

3.3- Bà Lâm Thị C1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.4- Bà Hồng Kim C2, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3.5- Bà Thạch Thị P2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3.6- Bà Thạch Thị T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3.7- Bà Thạch Thị S, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3.8- Ông Thạch P3, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.9- Ông Thạch H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.10- Ông Thạch C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số A đường số A, B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.11- V1 - Chi nhánh tập đoàn V2; Địa chỉ: Số H đường L, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Kim N - Trưởng phòng hạ tầng V1 - Chi nhánh tập đoàn V2; Địa chỉ: Số H L, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2023) (có mặt).

4- *Người làm chứng*:

4.1- Ông Hồng Kim C3, sinh năm 1954; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (đã chết).

4.2- Ông Thạch C4, sinh năm 1943; Địa chỉ: ấp N, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.3- Bà Sơn Thị C5, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.4- Bà Kim Thị B, sinh năm 1950; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.5- Ông Lâm Đ, sinh năm 1951; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.6- Bà Thạch Thị H2, sinh năm 1946; Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.7- Ông Trần Văn C6, sinh năm 1966; Địa chỉ ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* Ông Lâm Văn P là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn U là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

* *Trong đơn khởi kiện đề ngày 11/01/2021 (B L01) và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/12/2021 (BL 171), biên bản ghi lời khai ngày 10/5/2021 (BL 51), cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lâm Văn P và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:* Gia đình ông Lâm Văn U có quyền sử dụng đất diện tích 1.087m² đất thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện V (Nay là UBND thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/6/1996 do hộ ông Lâm Văn U đứng tên, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 370 của ông Sơn T1, có số đo 39,5m.
- Hướng Tây giáp thửa 372 của ông Kim C3, có số đo 36,5m.
- Hướng Nam giáp lộ H, có số đo 28,35m.
- Hướng Bắc giáp thửa 348 của ông Thạch D, có số đo 28,86m.

Đất của ông Thạch D nằm phía sau đất ông U, ông D không có đường đi ra lộ nên ông U và ông C3 cho ông D đi nhờ 4m (Một nửa là đất ông U và một nửa là đất ông C3) để ra lộ. Nay gia đình ông D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Kim C3 sát bên đường đi và lấn chiếm hết phần đất có diện tích 73,3m² (Ngang 2m, dài 36,65m) đường đi ra lộ mà ông U cho mượn đi nhờ lúc trước nên xảy ra tranh chấp. Do đó, ông U yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch D trả lại phần đất đã lấn chiếm với diện tích 73,3m² thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 27/12/2021 ông U có đơn khởi kiện bổ sung là yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 213,6m² thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lâm Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 213,6m² thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn U. Đối với kết quả thẩm định tài sản và định giá tài sản thì anh P thống nhất không có ý kiến.

** Tại tờ tường trình ngày 09/5/2021 (BL 44); Bản tự khai ngày 28/02/2022 (BL 39,40); biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2021 (BL 41), ngày 20/6/2022 bị đơn ông Thạch D trình bày:* Đất của gia đình ông Thạch D đang ở và sử dụng hiện nay là đất của cha mẹ ông D để lại. Do đất của gia đình ông D nằm xa đường lộ xã H nên từ nhà ông D có một con đường đi ra tới lộ. Con đường này phía Đông giáp với đất của bà Triệu Thị E lúc đó có ranh giới là hàng tre (Phần đất này sau đó bán cho cha của ông Lâm Văn U là ông Lâm Văn X và ông X cho ông Lâm Văn U sử dụng). Còn phía Tây con đường giáp với đất của ông Hồng Kim C3 (sau này bán lại cho con trai ông D là ông Thạch C). Con đường đi đang tranh chấp này đã tồn tại mấy đời và không xảy ra tranh chấp gì, khi ông Lâm Văn U sinh sống và canh tác trên phần đất đó thì phía Tây của miếng đất đó giáp với con đường mà gia đình ông D vẫn đi vẫn còn ranh giới là hàng tre. Hiện tại khi hòa giải tại UBND xã H thì con của bà E là bà C7 cũng chỉ đứng ranh đất cũ là giáp với con đường hiện tại. Nhưng không hiểu sao bây giờ ông U lại nhận một nửa con đường là đất của ông U, ông D không có lần chiếm đất của ông U nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:* Đất gia đình ông D đang ở đã trải qua 4 thế hệ có một con đường từ đầu lộ dẫn đến nhà ông D hai bên có hàng tre làm ranh giới và tất cả những người lớn tuổi sống ở ấp T ai cũng biết, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì phía bị đơn không đồng ý, vì không có lần chiếm đất của nguyên đơn. Đối với kết quả thẩm định tài sản và định giá tài sản thì phía bị đơn đồng ý.

** Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Văn P1 tại phiên tòa sơ thẩm:* Anh P1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Lâm Văn U là cha ông P1, đất ông U được cấp đến đâu thì trả đến đó ngoài ra anh P1 không có ý kiến gì trình bày thêm.

** Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T tại phiên tòa sơ thẩm:* Phần đất gia đình bà T ở và con đường đi đã sử dụng bốn đời nay không tranh chấp, yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

** Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V1 - Chi nhánh tập đoàn V2, ông Tạ Kim N:* Hợp đồng thuê đất và cặm cột phải có sự thống nhất của chủ đất mới làm được, nếu cột Viettel cặm mà không thuộc chủ sở hữu đất cũ, mà là của chủ sở hữu khác, thì V chấp nhận di dời cột qua vị trí khác, cũng trên phần đất của ông D, nếu vị trí đất vẫn bên nhà ông D thì V1 vẫn giữ nguyên vị trí không di dời.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Lâm Thị C1, bà Hồng Kim C2, bà Thạch Thị P2, bà Thạch Thị S, anh Thạch P3, anh Thạch H1* tất cả đều vắng mặt tại các buổi giải quyết của Tòa án và tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST, ngày 19/9/2023 đã quyết định như sau:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 24 Điều 3; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn U đối với bị đơn ông Thạch D.

Buộc bị đơn ông Thạch D và các thành viên trong gia đình bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Lâm Văn U phần đất lấn chiếm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Lâm Văn U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông có số đo 1,74m (từ điểm f kéo đến điểm 13) + 4,72m (từ điểm 13 kéo đến điểm J) + 9,80m (từ điểm J kéo đến điểm 14) + 6,36m (từ điểm 14 kéo đến điểm 15).

- Hướng Tây có số đo 8,15m (đo từ điểm 16 kéo đến điểm g).

- Hướng Nam có số đo 4,55m (đo từ điểm 15 kéo đến điểm 16).

- Hướng Bắc có số đo 1,93m (đo từ điểm g kéo đến điểm i) + 18,28m (đo từ điểm i kéo đến điểm f).

Tổng diện tích 93,4m² (loại đất trồng cây lâu năm).

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn U đối với bị đơn ông Thạch D trả lại phần đất đã lấn chiếm có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông có số đo 8,15m (đo từ điểm g kéo đến điểm 16) + 11,30m (đo từ điểm 16 kéo đến điểm o) + 12,24m (đo từ điểm o kéo đến điểm 17) + 12,26m (đo từ điểm 17 kéo đến điểm 18).

- Hướng Tây có số đo 3,20m (đo từ điểm e kéo đến điểm d) + 27,72m (đo từ điểm d kéo đến điểm c) + 12,26m (đo từ điểm c kéo đến điểm 19).

- Hướng Nam có số đo 2,85m (đo từ điểm 18 kéo đến điểm 19).

- Hướng Bắc có số đo 2,39m (đo từ điểm g kéo đến điểm h) + 0,46m (đo từ điểm h kéo đến điểm e).

Tổng diện tích 120,2m² (loại đất cây lâu năm).

Đối với đất khi thi hành án giao phần bụi tre và cây gòn qua đất bên đưng sự nào, thì bên đưng sự đó được quyền sử dụng.

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 02/10/2023 ông Lâm Văn P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Văn U, kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc ông Thạch D phải trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện V (nay là thị xã V) đã cấp cho ông Lâm Văn U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đưng sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đưng sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đưng sự và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập để tham dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do là chưa chấp hành nghiêm theo sự triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn U. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Văn U là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo

là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Lâm Thị C1, Hồng Kim C2, Thạch Thị P2, Thạch Thị T, Thạch Thị S, Thạch P3, Thạch H1 và tất cả các người làm chứng gồm: Thạch C, Sơn Thị C5, Kim Thị B, Lâm Đ, Thạch Thị H2 và Trần Văn C6, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng họ vẫn vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt và Kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U kháng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc ông Thạch D phải trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện V (nay là thị xã V) đã cấp cho ông Lâm Văn U.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn U, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn U, vì: Nguyên đơn U vẫn đồng ý để gia đình bị đơn D tiếp tục sử dụng lối đi có số đo chiều ngang là 02m, chạy dài từ lộ nhựa tới đất của bị đơn D. Như vậy, vẫn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn D về lối đi. Sau khi chừa phần đất làm lối đi chiều ngang 02 cho gia đình bị đơn sử dụng, gia đình nguyên đơn U chỉ yêu cầu được sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp giấy. Phần diện tích đất dư ra phía sau giáp đất của gia đình bị đơn D, thì gia đình bị đơn D sử dụng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn U, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của của nguyên đơn U, thì thấy rằng:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Lâm Văn U ngày 29/6/1996 tại thửa 371 có diện tích 1.087m², trong đó có 300m² đất T (thổ cư) và 787m² LnK (cây lâu năm khác) nhưng không ghi số đo các cạnh cụ thể.

- “Mảnh trích đo địa chính số 02-2021” ngày 23/12/2021 của Công ty TNHH Đ1 cung cấp cho Tòa án thể hiện: Thửa đất số 371 đo theo chỉ ranh của nguyên đơn U có diện tích là 1.184,4m², trong đó diện tích đất đang tranh chấp là 213,6m², phần đất tranh chấp gồm 02 phần:

Phần 1: Ngay vị trí đường đi có diện tích 120,2m².

Phần 2: Phía sau nhà nguyên đơn U giáp thửa đất số 348 của bị đơn D có diện tích 93,4m².

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn U, về việc buộc bị đơn D phải trả phần đất phía sau nhà của nguyên đơn U có diện tích $93,4\text{m}^2$ và không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn U, về việc buộc bị đơn D phải trả phần đất ngay vị trí đường đi có diện tích $120,2\text{m}^2$. Như vậy, diện tích đất tại thửa 371 của nguyên đơn U được sử dụng là: $1.184,4\text{m}^2 - 120,2\text{m}^2 = 1.064,2\text{m}^2$. Diện tích đất tại thửa 371 của nguyên đơn U còn thiếu sơ với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn U được cấp là $1.087\text{m}^2 - 1.064,2\text{m}^2 = 22,8\text{m}^2$.

- “Sơ đồ đo đạc hiện trạng” ngày 02/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cung cấp cho Tòa án thể hiện: Thửa đất số 371 đo theo chỉ ranh của nguyên đơn U có diện tích là $1.388,4\text{m}^2 - 88,8\text{m}^2$ (phần lõi đi không tranh chấp) = $1.299,6\text{m}^2$, trong đó diện tích đất đang tranh chấp gồm 02 phần:

Phần 1: Ngay vị trí đường đi có diện tích $108,1\text{m}^2$.

Phần 2: Phía sau nhà nguyên đơn U giáp thửa đất số 348 của bị đơn D có diện tích $149,6\text{m}^2$.

Đôi chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn U được cấp, thì diện tích đất theo chỉ ranh của gia đình nguyên đơn U, không bao gồm phần đất lõi đi đang tranh chấp có diện tích $108,1\text{m}^2$, cụ thể là: $(1.299,6\text{m}^2 - 108,1\text{m}^2) = 1.191,5\text{m}^2$, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.087m^2 . Như vậy diện tích đất gia đình nguyên đơn đang sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là: $104,5\text{m}^2$ ($1.191,5\text{m}^2 - 1.087\text{m}^2$).

Do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U, chỉ ranh phần đất tranh chấp phía sau thửa 371 của nguyên đơn U giáp thửa 348 của bị đơn D, theo kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S, có diện tích lớn hơn nhiều so với kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Đ1. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D, không đồng ý theo kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, sử dụng kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Đ1 làm căn cứ giải quyết vụ án này.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D đều thừa nhận: Lối đi đang tranh chấp gia đình bị đơn D đã sử dụng từ trước khi gia đình nguyên đơn U nhận chuyển nhượng thửa đất số 371 từ gia đình bà E vào năm 1992. Nguyên nhân tranh chấp là do các bên không thống nhất về số đo chiều ngang của lối đi, nguyên đơn U thì cho rằng chiều ngang lối đi là 02m còn bị đơn D cho rằng chiều ngang lối đi là 04m. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U trình bày: Gia đình nguyên đơn đồng ý để gia đình bị đơn sử dụng lối đi chiều ngang khoảng 02m từ lộ nhựa vào tới đất của bị đơn, phần còn lại cũng khoảng 02m thì của gia đình bị đơn D phải trả cho gia đình nguyên đơn U, vì phần đất

nêu trên gia đình nguyên đơn U cho gia đình bị đơn D mượn vào khoảng năm 2000, khi cho mượn không làm giấy tờ vì là hàng xóm của nhau.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn D trình bày: Gia đình bị đơn D sử dụng lối đi có chiều ngang khoảng 4m từ thời cha của bị đơn D để lại đã rất nhiều năm, gia đình bị đơn D không mượn và cũng không lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn U. Vì vậy, gia đình bị đơn D không đồng ý sử dụng lối đi chiều ngang 02m như ý kiến của nguyên đơn U mà yêu cầu được sử dụng lối đi đã có từ trước đến nay, có số đo chiều ngang khoảng 4m.

- Các đương sự đều thừa nhận: Nguồn gốc đất của thửa 371 trước đây là của bà E chuyển nhượng cho nguyên đơn U. Hiện nay bà E đã chết, các con của bà E gồm bà Sơn Thị C5 và ông Sơn T1, cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung như sau:

- Bà Sơn Thị C5 trình bày tại “Biên bản xác minh ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã V (BL 123)” như sau: Bà Sơn Thị C5 là con ruột của bà Lý Thị E1 (theo hồ sơ đăng ký đất của ông U ghi nhận chuyển nhượng của Triệu Thị E), bà E đã chết, trước đây bà E có bán đất cho ông Lâm Văn U khi bán đất không có đo đạc chỉ nói bán đến bụi tre, hiện nay bụi tre vẫn còn, khi bán đất cho ông U thì vẫn còn một khoảng đất trống bề ngang khoảng một đường trâu đi đó cũng là đường dẫn đến nhà ông Thạch D.

- Ông Sơn T1 trình bày tại “Biên bản xác minh ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã V (BL 128A)” như sau: Nguồn gốc phần đất ông U đang sử dụng trước đây là của mẹ ông Sơn T1, khi mẹ ông bệnh thì bà Sơn Thị C5 là chị ruột ông có bán đất cho ông Lâm Văn U, khi bán là tính từ mí nhà ông T1 kéo đến hàng tre, không có đo đạc, kế bên bụi tre có một con đường đi dẫn đến nhà ông Thạch D, con đường đi đang tranh chấp này đã hình thành từ đời xưa dùng để cho trâu đi cộ lúa và cũng là con đường dẫn vào nhà ông Thạch D, đối với cây gòn hồi xưa mẹ ông T1 trồng, cây gòn không có giá trị và cũng không có ai thu hoạch cây gòn, do đó ông T1 không có ý kiến đối với cây gòn ai muốn chặt làm củi hay đốn bỏ ông T1 không có ý kiến.

Tòa án nhân dân thị xã V đã xác minh quá trình sử dụng phần đất đang tranh chấp là con đường đi như sau:

- Theo biên bản xác minh ngày 01/12/2022 đối với ông Lâm Đ (BL 124) phần đất đang tranh chấp giữa ông U và ông D trước đây có hai hàng tre, khi ông U mua đất của bà Lý Thị E1 thì bà E1 chỉ bán đến bụi tre, phần đất còn lại là của ông D dùng để làm đường đi, khi ông Đ còn nhỏ là ông đã biết con đường đi này, theo ông Đ thì con đường đi đang tranh chấp này đã hình thành từ hàng trăm năm, lúc đó con đường đi rộng khoảng 4m.

- Theo biên bản xác minh ngày 01/12/2022 đối với bà Kim Thị B (BL 125), bà Thạch Thị H2 (BL 126) cho biết phần đất đang tranh chấp giữa ông U và ông D trước đây có hai hàng tre, khi bà B, bà H2 còn nhỏ là đã biết con đường này, con đường đi này rộng khoảng 4m dùng để cho trâu đi và kéo đồ và đây cũng là

con đường dẫn đến nhà ông Thạch D, những người dân ai có ruộng ở gần nơi đó đều đi bằng con đường đang tranh chấp này, con đường này đã hình thành từ xưa trước khi ông U mua đất của bà Lý Thị E1.

- Theo biên bản xác minh ngày 23/12/2021 đối với ông Hồng Kim C3 (BL 127) cho biết trước đây ông C3 có nhiều đất và đã bán hết cho các hộ dân sử dụng, phần đất của ông trước đây giáp với phần đất mà ông U và ông D đang tranh chấp là 01 con đường đi hai bên có hàng tre, đường đi này dẫn đến nhà ông Thạch D và đã hình thành từ xưa, phần đất tranh chấp này không phải của ông C3 hay của bà X1 (Lý Thị E1) là người bán đất cho ông Lâm Văn U hiện nay bà X1 đã chết), sau này bên ông U và bên ông D chặt bỏ hai hàng tre nên mới có hiện trạng đất như hôm nay.

- Theo biên bản xác minh ngày 23/12/2021 của ông Trần Văn C6 (BL 128) trước đây phần đất tranh chấp này có hai hàng tre một bên là của ông U, một bên là của ông D, khoảng giữa chiều ngang khoảng 05m được ông D sử dụng làm lối đi ra vào, gia đình ông D chỉ có 01 con đường duy nhất để đi ra lộ, khoảng 03 năm nay ông U và ông D chặt bỏ hàng tre nên mới có hiện trạng đất trông như ngày nay.

Khi gia đình bị đơn D cho Công ty V3 thuê đất để cắm các trụ điện vào năm 2006, các trụ điện được gia đình bị đơn D cho rằng cắm giáp ranh đất của gia đình nguyên đơn U. Khi cắm trụ điện, gia đình nguyên đơn U biết nhưng không có ý kiến gì hay khiếu nại gì, thì được xem như gia đình nguyên đơn U đã thừa nhận phần đất có trụ điện do Công ty V3 cắm, không phải là đất của gia đình nguyên đơn U.

Gia đình bị đơn D đã sử dụng phần đất làm lối đi, từ trước khi gia đình nguyên đơn U nhận chuyển nhượng của bà E1. Các con của bà E1 là bà C5 và ông T1 cũng xác nhận: Phần đất làm lối đi đang tranh chấp gia đình bà E1 không bán cho ông U. Các người dân sống chung gần phần đất đang tranh chấp gồm: Lâm Đ, Kim Thị B, Hồng Kim C3 và Trần Văn C6 đều xác nhận: Phần đất đang tranh chấp là lối đi chứ không phải đất của gia đình ông U.

Do nguyên đơn U và Luật sư của nguyên đơn U không chứng minh được, phần đất làm lối đi và đang tranh chấp, có diện tích 120,2m² là của gia đình nguyên đơn U cho gia đình bị đơn D mượn làm lối đi vào khoảng năm 2000. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn U, đối với diện tích đất làm lối đi có diện tích 120,2m² là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn U và Luật sư của nguyên đơn U không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ, trong khi bị đơn D không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn U. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn U, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là: 5.023.289đ. Do kháng cáo của nguyên đơn U không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn U phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 5.023.289đ theo qui định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.*

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo của nguyên đơn U không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn U phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 Điều 29 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Văn U.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

- *Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.*

- *Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

- *Căn cứ khoản 24 Điều 3; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.*

- *Khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.*

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn U đối với bị đơn ông Thạch D.

Buộc bị đơn ông Thạch D và các thành viên trong gia đình bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Lâm Văn U phần đất lấn chiếm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Lâm Văn U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông có số đo 1,74m (từ điểm f kéo đến điểm 13) + 4,72m (từ điểm 13 kéo đến điểm J) + 9,80m (từ điểm J kéo đến điểm 14) + 6,36m (từ điểm 14 kéo đến điểm 15).

- Hướng Tây có số đo 8,15m (đo từ điểm 16 kéo đến điểm g).

- Hướng Nam có số đo 4,55m (đo từ điểm 15 kéo đến điểm 16).

- Hướng Bắc có số đo 1,93m (đo từ điểm g kéo đến điểm i) + 18,28m (đo từ điểm i kéo đến điểm f).

Tổng diện tích 93,4m² (loại đất trồng cây lâu năm).

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn U đối với bị đơn ông Thạch D trả lại phần đất đã lấn chiếm có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông có số đo 8,15m (đo từ điểm g kéo đến điểm 16) + 11,30m (đo từ điểm 16 kéo đến điểm o) + 12,24m (đo từ điểm o kéo đến điểm 17) + 12,26m (đo từ điểm 17 kéo đến điểm 18).

- Hướng Tây có số đo 3,20m (đo từ điểm e kéo đến điểm d) + 27,72m (đo từ điểm d kéo đến điểm c) + 12,26m (đo từ điểm c kéo đến điểm 19).

- Hướng Nam có số đo 2,85m (đo từ điểm 18 kéo đến điểm 19).

- Hướng Bắc có số đo 2,39m (đo từ điểm g kéo đến điểm h) + 0,46m (đo từ điểm h kéo đến điểm e).

Tổng diện tích 120,2m² (loại đất cây lâu năm).

Đối với đất khi thi hành án giao phần bụi tre và cây gòn qua đất bên đưng sự nào, thì bên đưng sự đó được quyền sử dụng.

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

3/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.693.600 đồng (sáu triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm đồng) và chi phí trích lục hồ sơ địa chính 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 7.293.600 đồng (bảy triệu hai trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm đồng). Nguyên đơn phải chịu 3.646.800 đồng (ba triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng); bị đơn phải chịu 3.646.800 đồng (ba triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền nêu trên, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 3.646.800 đồng (ba triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lâm Văn U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông U được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006527 ngày 19/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông U đã thực hiện xong.

- Bị đơn ông Thạch D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên ông D được miễn án phí.

II- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Nguyên đơn Lâm Văn U phải chịu 5.023.289đ (năm triệu, không trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng). Nguyên đơn U đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

III- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Lâm Văn U phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn U đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008497 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn U đã nộp đủ án dân sự phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã V;
- Chi cục THADS thị xã V;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung