

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 143/2017/DS-PT
Ngày 19 tháng 7 năm 2017
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Tú Oanh

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Bình

Ông Đỗ Đình Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 206/2016/TLPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2016/QĐ - PT ngày 01/12/2016 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Ô tô TH

Địa chỉ: số 19 Khu công nghiệp BHBH2, đường HA, phường AB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc Th – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Xuân S, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Đặng Hồng H**, sinh năm 1962.

2. Bà **Võ Thị Song Th**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: số 06 đường Hùng Vương, khu phố TBC, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh - Bà Th uỷ quyền cho ông Hồng H – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ: 136 đường THĐ, phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh – Văng mặt.

Người có kháng cáo: Công ty Cổ phần Ô tô TH.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Võ Ngọc Thanh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Ô tô TH trình bày:

Công ty Cổ phần Ô tô TH (sau đây gọi tắt là Công ty TH) được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh giao phần đất diện tích 15.584,4m², thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố TBA(nay là khu phố TBC), thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, theo Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Ngày 11/12/2007, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện GD, Ủy ban nhân dân thị trấn GD, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GD tiến hành lập biên bản giao đất thực địa cho Công ty TH.

Công ty TH đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28/01/2008, diện tích 15.584,4m². Năm 2012, Công ty nhận chuyển nhượng của ông Lai Văn T phần đất giáp ranh, diện tích 188,1m², thửa 188, tờ bản đồ 27 nên tổng diện tích được sử dụng là 15.772,5m².

Năm 2013, Công ty TH cùng với Công ty Cổ phần Đo đạc Địa chính Tây Ninh đo đạc và cắm mốc thực địa đối với phần đất được giao. Quá trình cắm mốc không thể hoàn thành do vị trí mốc ranh M24, M25 đã bị các hộ giáp ranh là Võ Thị N, Võ Thị Song Th, Võ Hiền Ph tự ý lấn chiếm và xây dựng các công trình trên phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TH.

Ngày 30/5/2013, Công ty TH có Công văn số 80/2013/CV-THACO đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Tây Ninh có phương án hỗ trợ cắm mốc ranh đất.

Ngày 04/7/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Tây Ninh có Công văn số 1549/STNMT-CCQLĐĐ, xác định: “*Các hộ giáp ranh Võ Thị N, Võ Thị Song Th, Võ Hiền Ph đã xây dựng các công trình kiên cố, công trình tạm trên phần diện tích thuộc quyền sử dụng đất của Công ty TH, tại các vị trí mốc số M24, M25. Diện tích các hộ lấn chiếm là: hộ Võ Thị N 8,6m², hộ Võ Thị Song Th 27,4m², hộ Võ Hiền Ph 18m². Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện GD, Ủy ban nhân dân thị trấn GD tổ chức làm việc với Công ty TH và các hộ Võ Thị N, Võ Thị Song Th, Võ Hiền Ph để tháo gỡ vướng mắc giữa các bên*”.

Ngày 25/7/2013, Ủy ban nhân dân thị trấn GD tổ chức hòa giải giữa Công ty TH và các hộ dân này, kết quả hộ bà N đồng ý trả lại phần đất 8,6m² đã lấn chiếm; hộ bà Th, ông Ph không đồng ý trả đất.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Ô tô TH khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Song Th và chồng là ông Đặng Hồng H trả lại phần đất diện tích 27,4m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TH mà ông H, bà Th đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Đặng Hồng H trình bày:

Phần đất 27,4m² mà Công ty TH kiện đòi không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông nhưng đất này gia đình bên vợ ông đã sử dụng liên tục từ năm 1960, đến năm 2000 thì cha mẹ vợ ông cho vợ chồng ông sử dụng đến nay. Năm 2006 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 105,9m², đến năm 2012 thì điều chỉnh thành 117,7m², diện tích tăng thêm 11,8m² là do chuyển từ diện tích đất của anh vợ ông là Võ Hiền Ph sang vì ông xin cấp phép xây dựng để xây nhà nhưng diện tích trong giấy chứng nhận bị thiếu so với bản vẽ thiết kế nhà.

Đất sử dụng đúng ranh từ xưa đến nay, nếu không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông là do Nhà nước cấp không đúng vị trí, không đủ diện tích theo diện tích vợ ông kê khai. Quá trình sử dụng cũng không đo đạc lại, không biết diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận không bao gồm phần 27,4m² mà Công ty TH đang tranh chấp nên vào năm 2009 sau khi xây nhà mở bệnh viện ở phía trước, ông đã xây thêm 02 phòng khám (loại nhà cấp 4C) trên phần đất hiện đang tranh chấp, khi ông xây Công ty TH cũng không có ý kiến gì.

Đất cấp cho Công ty TH trước đây là của Công an huyện GD, ranh đất từ xưa là hàng rào cuộn kẽm gai do Công an GD làm, đến khoảng năm 1982 thì Công an huyện GD làm lại hàng rào kẽm B40. Khi Công an dời trụ sở đi đã để lại cho ông sở hữu hàng rào này, hiện tại hàng rào B40 này vẫn còn nguyên hiện trạng, có những người dân sinh sống xung quanh biết. Ông không biết diện tích đất trong giấy chứng nhận thiếu phần mặt hậu so với diện tích thực tế.

Ông xác định không lấn chiếm đất của Công ty TH nên không chấp nhận trả đất, nếu vì diện tích đất tranh chấp không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông mà phải trả cho Công ty TH thì ông xin trả bằng giá trị, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho gia đình ông sử dụng vì bệnh viện của ông không thể thiếu 02 phòng khám này và đất ông đã xây hết diện tích nên không còn chỗ để dời 02 phòng khám này đi.

Trong giai đoạn vụ án do Tòa án nhân dân huyện GD giải quyết ông có yêu cầu hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, về việc giao đất cho Công ty TH. Sau khi vụ án chuyển lên Tòa án tỉnh giải quyết và đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh vào tham gia tố tụng ông thấy không cần thiết phải hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 nên đã rút yêu cầu này.

Vợ ông là bà Võ Thị Song Th ủy quyền cho ông tham gia tố tụng, ý kiến của ông cũng là ý kiến của bà Th.

Ông Lê Thành Lượm đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TH:

Ngày 29/11/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2712/QĐ-UBND về việc giao 15.584,4m² đất tại vòng xoay trung tâm huyện GD, thuộc khu phố Thanh Bình A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh cho Công ty Cổ phần Ô tô TH, bằng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ. Khu đất này trước đây là trụ sở của Công an huyện GD.

Công ty TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28/01/2008, diện tích 15.584,4m², thửa 213, tờ bản đồ số 27.

Năm 2012, Công ty TH nhận chuyển nhượng của ông Lai Văn T phần đất giáp ranh, diện tích 188,1m², thửa 188, tờ bản đồ 27. Ngày 15/3/2012 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tây Ninh đã chỉnh lý nội dung chuyển nhượng trên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, riêng Công ty TH chưa yêu cầu điều chỉnh diện tích.

Như vậy tổng diện tích Công ty TH được sử dụng là 15.772,5m².

Ngày 30/5/2013, Công ty TH có Công văn số 80 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, yêu cầu hỗ trợ cắm mốc vì có 02 cột mốc M24, M25 đã bị 03 hộ dân là ông Võ Hiền Ph, bà Võ Thị Song Th, bà Võ Thị N lấn chiếm.

Sở Tài nguyên và Môi trường kết hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GD, Ủy ban nhân dân thị trấn GD và Công ty TH khảo sát hiện trạng. Qua kiểm tra, khảo sát hiện trạng sử dụng thì đúng theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đo đạc Địa chính Tây Ninh, diện tích thực tế Công ty TH đang sử dụng là 15.718,5m², giảm 54m². Phần diện tích giảm là do 03 hộ dân đang sử dụng là: hộ bà Võ Thị N 8,6m², hộ bà Võ Thị Song Th 27,4m², hộ ông Võ Hiền Ph 18m².

Về nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Song Th:

Năm 2000, Ủy ban nhân dân thị trấn GD làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất vào tháng 4/2000, có bà Th ký tên xác định ranh giới và diện tích để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bao gồm diện tích đất đang tranh chấp.

Năm 2006, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và không có thắc mắc, khiếu nại về ranh đất, diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2012, bà Th, ông Ph đề nghị xác định lại ranh đất giữa bà Th và ông Ph. Ngày 08/01/2013, Ủy ban nhân dân huyện GD có Quyết định số 01/QĐ-UBND và Quyết định số 02/QĐ-UBND, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Song Th, ông Võ Hiền Ph; theo đó, diện tích bà Th được điều chỉnh từ 105,9m² thành 117,7m² (tăng 11,8m²), diện tích ông Ph được điều chỉnh từ 147,6m² thành 135,8m² (giảm 11,8m²). Việc điều chỉnh diện tích đất giữa hộ bà Th và hộ ông Ph không liên quan đến ranh đất của Công ty TH. Từ sau khi cấp đổi giấy chứng nhận đến nay bà Th và ông Ph không thắc mắc, khiếu nại về diện tích đất được cấp.

Việc giao đất cho Công ty TH và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H, bà Th là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và đúng diện tích thực tế. Ông H, bà Th sử dụng diện tích lớn hơn diện tích đất được cấp là 27,4m², phần diện tích này nằm trong phần đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp hợp pháp cho Công ty TH.

Do thủ tục cấp đất cho Công ty TH đã hoàn tất, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Ủy ban nhân dân tỉnh không có ý kiến trong việc giải quyết tranh chấp, chỉ có ý kiến về việc xác định nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến đất tranh chấp.

Nếu Tòa án xử phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty TH thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên được giữ nguyên, nếu Tòa án xử phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H và bà Th thì Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh sẽ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo bản án.

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính Tây Ninh lập ngày 01/7/2013 và theo biên bản thẩm định ngày 02/6/2016 thì:

- Đất tranh chấp diện tích 27,4m², thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28/01/2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp, Công ty TH đứng tên, tọa lạc tại khu phố TBA(nay là khu phố TBC), thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Đất có hình ngũ giác tứ cận: Đông giáp đất ông Ph dài 6,45m; Tây giáp đất Công ty TH dài 3,89m; Nam giáp đất Công ty TH dài 6,16m; Bắc giáp đất ông H dài 3,68m + 2,26m.

- Tài sản trên đất tranh chấp là của ông H, bà Th gồm:

- + 02 phòng khám bệnh thuộc loại nhà cấp 4C, diện tích 13,26m²;

- + Một hàng rào kẽm B40, dài 6,16m trụ xi măng, không có xây chân. Ông H và anh Thanh thông nhất không còn giá trị nên không thẩm định, không xác định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 11/7/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 147, 157, 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 256, 305 của Bộ luật Dân sự; Điều 174, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 2 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Ô tô TH đối với ông Đặng Hồng H, bà Võ Thị Song Th.

Ông Đặng Hồng H, bà Võ Thị Song Th phải trả cho Công ty Cổ phần Ô tô TH trị giá phần đất diện tích 27,4m², thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28/01/2008, do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp, Công ty cổ phần Ô tô TH đứng tên; đất tọa lạc tại khu phố

TBA(nay là khu phố TBC), thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Tờ cận: Đông giáp đất ông Ph dài 6,45m; Tây giáp đất Công ty TH dài 3,89m; Nam giáp đất Công ty TH dài 6,16m; Bắc giáp đất ông H 3,68m + 2,26m, với số tiền là 96.174.000 đồng (chín mươi sáu triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho ông Đặng Hồng H và bà Võ Thị Song Th được tiếp tục sử dụng. Ông H, bà Th được tiếp tục sở hữu tài sản trên đất là 02 phòng khám thuộc loại nhà cấp 4C.

Công ty Cổ phần Ô tô TH và ông H, bà Th được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 27,4m² đất tranh chấp theo bản án đã tuyên.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đặng Hồng H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần lãi suất chậm trả giai đoạn thi hành án, chi phí định giá, án phí, việc áp dụng luật thi hành và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2016 nguyên đơn Công ty Ô Tô TH làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Việc UBND tỉnh Tây Ninh cấp đất cho Công ty Cổ phần Ô tô TH thì Công ty Cổ phần Ô tô TH đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà Nước. Do đó, Công ty Cổ phần Ô tô TH được phép sử dụng hợp pháp phần đất này. Việc Công ty Cổ phần Ô tô TH sử dụng đất này để xây dựng trung tâm thương mại cũng là phục vụ cho cộng đồng. Việc ông H, bà Th sử dụng phần đất 27,4m² của Công ty Cổ phần Ô tô TH làm ảnh hưởng đến dự án của Công ty Cổ phần Ô tô TH. 27,4m² này ông H không sử dụng toàn bộ cho phòng khám mà chỉ sử dụng 15,09m². Ông H lập ra phòng khám là để kinh doanh, cũng giống như mục đích của Công ty Cổ phần Ô tô TH. Mặt khác, giá trị mà Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh buộc ông H trả cho Công ty Cổ phần Ô tô TH là chênh lệch quá xa với giá thị trường mà Công ty Cổ phần Ô tô TH nhận chuyển nhượng của 1 hộ dân ngay tại địa phương này là 29.500.000đ/m². Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Ô tô TH. Sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H, bà Th trả lại cho Công ty Cổ phần Ô tô TH 27,4m² đất.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty Cổ phần Ô tô TH. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Ô tô TH, Hội đồng xét xử thấy: Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Ô tô TH, buộc vợ chồng ông H, bà Th trả lại giá trị quyền sử dụng đất, diện tích 27,4m², thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27 là hợp lý, bởi lẽ:

- Mặc dù diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Ô tô TH nhưng theo kết quả xác minh thì ranh hiện trạng giữa đất ông H và đất của Công ty TH là ranh do Công an huyện GD làm từ trước đến nay và vẫn còn nguyên vị trí. Trên thực tế, ranh đất giữa Công ty TH và ông H là hàng rào B40 đã có từ trước khi Công ty Cổ phần Ô tô TH được cấp đất. Không có căn cứ để xác định bà Th và ông H tự dời ranh, làm thay đổi ranh giới đất, xây nhà để lấn chiếm đất của Công ty TH. Tuy nhiên, do việc xác định ranh giới giữa các chủ sử dụng đất không rõ ràng, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th, cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế. Đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cũng thừa nhận, khi giao đất cho Công ty TH, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cũng không xác định ranh ngoài thực địa. Hơn nữa, khi bà Th và ông H xây nhà cố định từ năm 2009 công ty TH cũng không ngăn cản, điều này chứng tỏ ranh đất giữa hai bên từ trước đến nay không hề thay đổi.

- Ông H, bà Th đã sử dụng đất ổn định, xây nhà kiên cố làm phòng khám phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh cho cộng đồng, nên ông H, bà Th xin trả bằng giá trị quyền sử dụng diện tích 27,4 m² đất tranh chấp cho Công ty TH là phù hợp.

Về việc xác định giá trị đất: Tại phiên toà phúc thẩm, Công ty TH vẫn tiếp tục khẳng định là không yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất. Cả nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được về giá, cũng không đưa ra giá nên Tòa án áp dụng Điều 17 *Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 26 tháng 3 năm 2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tổ tụng Dân sự được sửa đổi bổ sung, về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản*, yêu cầu các cơ quan chuyên môn hỗ trợ về việc xác định giá đất và tài sản trên đất tranh chấp.

Tại Công văn số 1253/UBND-KTN ngày 17/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc cung cấp giá trị đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án thì đất tranh chấp là đất thương mại dịch vụ ở đô thị, vị trí tiếp giáp với 02 mặt tiền là đường Xuyên Á và Quốc lộ 22B, phạm vi sau mét thứ 50 so với đường Xuyên Á, xã loại I, giá đất được xác định là 3.510.000đồng/m². Trong khi đó, theo sự thừa nhận của đại diện theo uỷ quyền cho Công ty Cổ phần Ô tô TH tại phiên toà phúc thẩm thì Công ty Cổ phần Ô tô TH chỉ trả cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh 1.500.000đ/m². Vậy, Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh buộc ông H, bà Th trả cho Công ty TH trị giá đất tranh chấp là 27,4m² x 3.510.000đồng = 96.174.000 đồng là hợp lý, có căn cứ.

Ngoài ra, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp đất cho Công ty Cổ phần Ô tô TH chồng lên phần đất mà gia đình ông H đã sử dụng ổn định từ trước giải phóng đến nay là không đúng. Tuy nhiên, do ông H đã rút yêu cầu đối với việc xem xét quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và chấp nhận trả

lại giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Ô tô TH nên Hội đồng xét xử không đề cập đến nữa.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của Công ty Cổ phần Ô tô TH là không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Ô tô TH. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 256, 305 của Bộ luật Dân sự; Điều 174, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Ô tô TH đối với ông Đặng Hồng H, bà Võ Thị Song Th.

Buộc ông Đặng Hồng H, bà Võ Thị Song Th phải trả cho Công ty Cổ phần Ô tô TH trị giá phần đất diện tích 27,4m², thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28 tháng 01 năm 2008, do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp, Công ty cổ phần Ô tô TH đứng tên; đất tọa lạc tại khu phố TBA(nay là khu phố TBC), thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đất ông Ph dài 6,45m; Tây giáp đất Công ty TH dài 3,89m; Nam giáp đất Công ty TH dài 6,16m; Bắc giáp đất ông H 3,68m + 2,26m, với số tiền là 96.174.000 đồng (chín mươi sáu triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho ông Đặng Hồng H và bà Võ Thị Song Th được tiếp tục sử dụng. Ông H, bà Th được tiếp tục sở hữu tài sản trên đất là 02 phòng khám thuộc loại nhà cấp 4C.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01148 ngày 28 tháng 01 năm 2008 đã cấp cho Công ty cổ phần Ô tô TH.

Ông H, bà Th được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 27,4m² đất tranh chấp theo bản án đã tuyên.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đặng Hồng H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 2712/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần Ô tô TH phải chịu 200.000đ (được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu số 0009996, ngày 25/7/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

3/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7, 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (1);
- Lưu (5).14b.(Án 38)

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

Mai Thị Tú Oanh