TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-PT
Ngày: 07 - 4 - 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 ĐỒNG NAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thị Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa****:* Ông Nguyễn Đình Thắng- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 218/2020/TLPT-DS ngày 09/11/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 156/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2022/QĐ-PT ngày 14/02/2022 và Thông báo về việc dời thời gian mở phiên tòa số 218/TB.TA ngày 09/3/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Lâm Ngọc H, sinh năm 1963.

2. Bà Nguyễn Thu V, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số 637, tổ 22, khu phố 4, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà V ủy quyền cho ông H (theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2014).

- *Bị đơn*: Bà Hà Lệ M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 639, tổ 22, khu phố 4, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Lâm C, sinh năm 1971.

2. Anh Lâm Quốc C1, sinh năm 1993.

3. Chị Lâm Yến N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số 639, tổ 22, khu phố 4, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông C, anh C1 và chị N ủy quyền cho bà M, văn bản ủy quyền ngày 07/03/2022.

- Người có kháng cáo: Ông Lâm Ngọc H, bà Hà Lệ M.

(Ông H, bà Mcó mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Lâm Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 106m^2 là do ông nhận chuyển nhượng và hiện đang quản lý sử dụng.

Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 12, hiện ông đang tranh chấp có nguồn gốc là di sản thừa kế của 05 anh em ông, do cha ông là ông Lâm H để lại sau khi chết. Các anh em của ông đã thỏa thuận chia cho nhau mỗi người một suất trong đó ông Lâm C chồng bà M được hưởng một suất. Sau đó thỏa thuận chuyển nhượng lại cho Ông Lâm C. Ông và các anh em khác tổng cộng là bốn suất đã được nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng đất thừa kế cho ông C đã nhiều năm.

Vào khoảng năm 1997, ông có kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất ở số 4701161173, cấp ngày 05/11/2004, với diện tích là 106m^2, trong đó phần đất quy hoạch là 1m^2, còn lại là 105m^2.

Cuối năm 2002, ông Lâm C là em trai ông, có sử dụng một phần diện tích khoảng 7m^2 nằm ở cuối thửa đất của ông để xây nhà. Lúc đó, ông bận đi làm thường xuyên nên không biết việc lấn chiếm trên.

Năm 2013, ông có xin phép xây dựng lại nhà. Qua yêu cầu đo vẽ lại diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 7m^2, ông đã thông báo cho ông C và bà M biết để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông. Tuy nhiên, ông C, bà M không trả lại cho ông mà còn làm đơn khiếu nại ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà M phải trả cho ông phần đất lấn chiếm là 4.3m^2 vì khi đo đạc thực tế thì diện tích đất bà M lấn chiếm của ông là 4.3m^2. Ông yêu cầu được nhận đất, không đồng ý nhận tiền. Việc phân chia di sản thừa kế của ông Lâm H thì ông không có ý kiến tranh chấp. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Hà Lệ M trình bày:

Năm 1974 mẹ chồng bà (chết), năm 2009 ba chồng bà là ông Lâm H (chết), lúc này gia đình anh em chồng bà gồm 05 người, đã thống nhất phân chia tài sản là căn nhà do ba chồng bà để lạivà thửa đất số 150, tờ bản đồ số 12, diện tích là 148,7m^2, giá trị khoảng 2.000.000.000đồng được chia làm 05 phần. Trong đó, ông

Lâm C chồng bà được hưởng một suất trị giá là 400.000.000 đồng. Vợ chồng bà đồng ý mua lại nhà đất và trả tiền cho 04 anh em còn lại trong đó có ông H. Tất cả đã nhận tiền xong. Được Ủy ban phường Bửu Long chứng thực ngày 31/12/2010, ông H cùng ký biên bản, diện tích nhà và đất là 154,9m^2. Trên đất có căn nhà xây dựng từ năm 1997 lúc cha chồng bà còn sống, bà vẫn giữ nguyên hiện trạng mua lại nhà đất và sử dụng cho đến nay không có lấn chiếm đất của ông H như ông đã khai và khởi kiện yêu cầu đòi lại, nên bà không đồng ý theo như yêu cầu của ông H. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V đối với bà Hà Lệ M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Hà Lệ M phải trả cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V số tiền là 42.140.000 đồng.

Buộc bà M phải trả cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V tiền đo vẽ thẩm định giá trị tài sản là 5.883.288 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2015, bà Hà Lệ M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2015, ông Lâm Ngọc H kháng cáo yêu cầu bà M thanh toán cho ông số tiền 86.000.000 đồng (4.30 m2 x 20.000.000 đồng).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số273/2015/DS-PT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hà Lệ M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Ngọc H.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V đối với bà Hà Lệ M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất.”

Về án phí: Ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.300.000 đồng và 5.883.288 đồng tiền lệ phí tố tụng (đã nộp xong). Ông H và bà V không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền án phí nguyên đơn phải chịu được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 750.000 đồng đã nộp theo biên lai số 004311/BL.THA ngày 18/6/2014 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 002753/BL.THA ngày 08/10/2015.

Ông H và bà V phải nộp tiếp số tiền là 3.350.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Bà M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Hà Lệ M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 002709/BL.THA ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ngày 24/01/2016, ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V đề nghị xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 57/2019/DS-GĐT ngày 03/4/2019của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 273/2015/DS-PT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giữa nguyên đơn là ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V với bị đơn là bà Hà Lệ M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa Quyết định giám đốc thẩm số 04/QĐ- SCBSBA ngày 20/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 273/2015/DS-PT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa nguyên đơn là ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V với bị đơn là bà Hà Lệ M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định giám đốc thẩm số 57/2019/DS-GĐT ngày 03/4/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phát biểu của Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn bà Hà Lệ M, nguyên đơn ông Lâm Ngọc H trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 4.3m2 có vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất 150 và thửa 151, tờ bản đồ số 12 phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4332/BĐHT ngày 07/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa thể hiện thửa 150 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1) có tổng diện tích đất 151.3m2, lớn hơn 4.3m^2 so với diện tích được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hà Lệ M. Đối với thửa 151 được giới hạn bởi các mốc (2, 13, 12, 11, 5, 4, 3, 2) có tổng diện tích đất 101.7m^2, nhỏ hơn 4.3m^2 so với diện tích được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà V. Tại chứng thư số 243/CT-ĐN1 ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai xác định đơn giá đối với diện tích 4.3m^2có giá 45.000.000 đồng thành tiền 193.500.000 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lại giá trị đất 193.500.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Hà Lệ M, ông Lâm Ngọc H có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung: Ông Lâm Ngọc H yêu cầu bà Hà Lệ M phải trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm 4.3m^2, ông yêu cầu được nhận đất, không nhận tiền giá trị đất.

Bà Hà Lệ M cho rằng trên đất có căn nhà xây dựng từ năm 1977 lúc cha chồng bà còn sống, bà vẫn giữ nguyên hiện trạng không có lấn chiếm đất của ông H, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

[3.1] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 4.3m^2 có vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất 150 và thửa 151, tờ bản đồ số 12 phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa. Diện tích đất 148.7m^2 thửa số 150 bà Hà Lệ M được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/12/2012; diện tích đất 105m^2 thửa số 151 ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 5/11/2004 (BL 14, 49).

[3.2] Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4332/BĐHT ngày 07/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa thể hiện thửa 150 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1) có tổng diện tích đất 151.3m^2, lớn hơn 4.3m^2 so với diện tích được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hà Lệ M. Đối với thửa 151 được giới hạn bởi các mốc (2, 13, 12, 11, 5, 4, 3, 2) có tổng diện tích đất 101.7m^2, nhỏ hơn 4.3m^2 so với diện tích được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V năm 2004 (BL 150a).

[3.3] Tại chứng thư số 243/CT-ĐN1 ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai xác định đơn giá đối với diện tích 4.3m^2 x 45.000.000 đồng = 193.500.000 đồng. Diện tích đất đang tranh chấp 4.3m^2 hiện bị đơn đã xây dựng công trình kiên cố, tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Ngọc H đồng ý nhận giá trị đất, nên cần buộc bà Hà Lệ M, oong Lâm C phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất số tiền 193.500.000 đồng cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V.

[4] Về chi phí thẩm định giá, đo vẽ: Bà Hà Lệ M, Ông Lâm C phải trả lại cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V số tiền 13.583288 đồng (Chi phí đo vẽ, thẩm định giá 5.883.288 đồng tại cấp sơ thẩm và Chi phí thẩm định giá 7.700.000 đồng tại cấp phúc thẩm).

[5] Về án phí: Bà Hà Lệ M phải chịu 9.675.000đồng (chín triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng(ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.Số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà M nộp tại biên lai số 002709 ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa được tính trừ án phí phúc thẩm bà M phải chịu.

Hoàn trả cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm tại biên lai số 004311 ngày 18/6/2014 và số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, ông H nộp tại biên lai số 002753 ngày 8/10/2015 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Lệ M; Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Ngọc H sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Hà Lệ M, ông Lâm C.

Buộc bà Hà Lệ M, ông Lâm C phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích đất 4.3m^2 cho ông Lâm Ngọc H, bà Nguyễn Thu V số tiền 193.500.000 đồng (một trăm chín mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng).

Bà Hà Lệ M, ông Lâm C được quyền sử dụng diện tích đất 4.3m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4332/BĐHT ngày 07/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Về chi phí thẩm định giá: Bà Hà Lệ M, ông Lâm C phải trả lại cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V số tiền 13.583.288 đồng (mười ba triệu, năm trăm tám mươi ba ngàn, hai trăm tám mươi tám đồng).

Về án phí: Bà Hà Lệ M phải chịu 9.675.000 đồng (chín triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà M nộp tại biên lai số 002709 ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa được tính trừ án phí phúc thẩm bà M phải chịu.

Hoàn trả cho ông Lâm Ngọc H và bà Nguyễn Thu V 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm tại biên lai số 004311 ngày 18/6/2014của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Hoàn trả cho ông Lâm Ngọc H số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai số 002753 ngày 8/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố Biên Hòa;
- VKSND thành phố Biên Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Long Châu