

Bản án số: **254/2024/DS-PT**

Ngày: 17/9/2024

“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Bà Thái Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 526/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 565/2024/QĐPT-DS ngày 16/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 582/2024/QĐPT-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 78/46 Nguyễn Trung Trực, tổ 6, khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức Đ - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 489, đường 21/4, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

- Bị đơn: 1. Ông Trần Văn A, sinh năm: 1968

2. Bà Nguyễn Thị Hương N, sinh năm: 1972

Cùng địa chỉ: Số 19, Lê Quang Định, tổ 16, khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Minh C, sinh năm: 1994

Địa chỉ: 58 Trương Văn Thành, phường H, thành phố T, thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Nguyễn Anh T, sinh năm: 1991

2. Anh Võ Minh D, sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: 78/46 Nguyễn Trung Trực, tổ 6, khu phố 1, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Trần Nguyễn Tiến Đ, sinh năm: 2000

4. Chị Trần Nguyễn Hiền Nh, sinh năm: 2003

Cùng địa chỉ: Số 19 Lê Quang Định, tổ 16, khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.

- Người làm chứng: 1. Ông Đoàn Văn B, sinh năm: 1951

2. Bà Trần Thị Kim P, sinh năm: 1962

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M và bị đơn ông Trần Văn A.

(Bà M, ông A, bà N, chị T, Luật sư Đ có mặt; Anh D có đơn xin vắng mặt; bà C, chị Nh, anh Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2020; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày:**

Bà M là chủ sử dụng diện tích 213,8m² đất ở tại đô thị thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 07, phường X, thành phố L. Đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO.038893 cấp ngày 08/7/2013 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh M.

Về nguồn gốc đất: Bà M được nhà nước cấp đất vào năm 1987, xây dựng nhà ở vào năm 1999, xung quanh đất có hàng rào lưới B40, đóng cọc giáp ranh các phía, trồng vài cây ăn trái để giữ đất. Việc sử dụng đất ổn định không tranh chấp. Tuy nhiên, sau thời gian đi làm ăn xa về thì hiện trạng ranh giới, cây ăn trái đều không còn và bị phá bỏ.

Liên kề với thửa đất của bà M có nhiều thửa đất liên kề giáp ranh. Trong đó, có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung với diện tích 219,1m² đứng

tên ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N đã xây dựng nhà ở, tự phá hàng rào lưới B40, cây ăn trái lấn chiếm vào ranh đất của bà M diện tích 2,3m². Bà M đã khiếu nại và hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh nhưng việc hòa giải không thành.

Nay bà M yêu cầu ông A, bà N phải trả lại 2,3m² đất đã lấn chiếm theo các mốc (3,4,30,33,3) của bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung và buộc ông A, bà N tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

*** Bị đơn ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N cùng trình bày:**

Vào năm 1996, ông A, bà N mua diện tích 200m² tại khu phố 01, phường Xuân Trung (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 07, diện tích 219,1m²). Giáp ranh phía sau diện tích đất của ông bà là đất của bà M thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07.

Về nguồn gốc đất: Ông bà và bà M cũng như các hộ xung quanh đều mua đất của phòng Công nghiệp Long Khánh. Căn cứ vào bản đồ phân lô đất khi ông bà mua là 200m², diện tích đất của bà M là 200m². Vào năm 2007, ông bà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 219,1m². Năm 2013, bà M được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại sau khi bán 164,5m² là 211,2m².

Theo hồ sơ và bản đồ thửa đất do Phòng công nghiệp Long Khánh cấp thì diện tích đất bà M chỉ có 200m². Năm 2004, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 375,7m². Năm 2005, bà M bán cho ông Dũng 164,5m², bà M còn lại 211,2m². Năm 2006, bà M đi đăng ký biến động tăng diện tích đất lên 2,6m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013 với diện tích là 213,8m². Ông bà khẳng định diện tích 2,6m² tăng lên của bà M là do bà M đăng ký biến động lấn chiếm sang phần đuôi đất của ông bà đang sử dụng là 2,3m²; phần còn lại 0,3m² bà M đăng ký biến động lấn sang phần đất của bà Yến và các hộ khác giáp ranh với bà M.

Ngày 08/7/2013, bà M được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó vào ngày 22/3/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Long Khánh đã tiến hành đo vẽ, lập hồ sơ kỹ thuật. Thời điểm này ông bà đã xây dựng nhà ở trên phần đất này ổn định. Như vậy, ông bà đã xây nhà ở nhưng Văn phòng đăng ký lại đo chùng lấn lên đất nhà ông bà. Theo ông bà hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 22/3/2013 được đo vẽ theo ý chí của bà M vì nếu đo đúng trình tự thì phải ký giáp ranh nhưng bản thân ông bà thời điểm đó không ký giáp ranh cho bà M cấp lại sổ mới. Tại thời điểm cấp lại sổ, phải có sự đồng ý của bà M và thời điểm đó đất không có tranh chấp, không có sự lấn chiếm thì cơ quan có thẩm quyền mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nếu thực sự ông bà lấn chiếm thì bà M đã không đồng ý việc cấp sổ từ năm 2013 chứ không phải đến nay bà M mới tranh chấp. Ông bà xây căn nhà 01 trệt, 02 lầu nên quá trình xây dựng diễn ra hơn 01 năm mới hoàn thành. Tuy nhiên, quá trình xây dựng nhà bà M không có ý kiến phản đối.

Do đó, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Lê Anh T, anh Võ Minh D trình bày:**

Vợ chồng chị T, anh D đang sống trên đất của bà M nhưng không có đóng góp gì nên không có ý kiến và không có yêu cầu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trần Tiến Đ, chị Trần Nguyễn Hiền Nh trình bày:**

Anh Đ, chị Nh đang sống trên đất của ông A, bà N nhưng không có đóng góp gì nên không có ý kiến và không có yêu cầu.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 158, Điều 175, Điều 176, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2,3m², được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện với bị đơn ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N.

1.1 Buộc ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh M giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện với số tiền là 50.600.000đ (Năm mươi triệu sáu trăm ngàn đồng).

1.2 Ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N được quyền sử dụng diện tích đất 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là một phần căn nhà (Kết cấu: Móng, cột gạch; Đà kiềng, dầm sàn BTCT; Tường xây gạch dày 100mm, phía trong tô trát, sơn nước; Nền lát gạch ceramic; Trần thạch cao, mái tôn; Cầu thang xây gạch, bậc cầu thang ốp đá granit, lan can tay vịn khung sắt; Nhà bếp xây gạch, kệ bếp đặt tấm đá hoa cương; Nhà vệ sinh nền lát gạch, tường ốp gạch, cửa gỗ) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện, thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh. Có tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Tây giáp thửa 20, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Nam giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Bắc giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.

Ranh giới giữa thửa đất 45 và thửa 20, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung được xác định bởi các điểm mốc (4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Nhánh Long Khánh thực hiện.

Kèm theo bản án là bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Nhánh Long Khánh thực hiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng là một phần căn nhà trên diện tích đất tranh chấp 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 06/02/2024, ông Trần Văn A có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/02/2024, bà Nguyễn Thị Thanh M có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, miễn án phí theo quy định.

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

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

+ Quy trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M là đúng theo quy định pháp luật. Lý do sau khi cấp đổi, diện tích đất dư 2,6m² theo trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh là do cập nhật bản đồ địa chính. Việc chồng ghép bản đồ thể hiện đất bị đơn lấn đất của nguyên đơn 2,3m² theo các mốc (3,4,30,33,3). Khi xây dựng nhà, bị đơn đã tự ý phá dỡ hàng rào nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông A, bà N trả lại diện tích đất 2,3m² theo các mốc (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4456 ngày 16/8/2022 của Văn phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, vì việc đập phá không làm ảnh hưởng đến căn nhà của bị đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ 07 phường Xuân Trung của nguyên đơn do Nhà nước cấp năm 1987. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 với diện tích 375,7m². Năm 2005, bà M sang nhượng 164,5m² diện tích đất cho ông Phạm Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc K. Diện tích còn lại là 211,2m². Năm 2013, bà M được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO.038893 cấp ngày 08/7/2013 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh M với diện tích 213,8m² (tăng 2,6 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ). Theo Công văn số 2776/UBND-NC ngày 13/10/2023 cho biết lý do có sự thay đổi diện tích của thửa 45, tờ bản đồ số 07 từ 211,2m² lên 213,8m² là do cập nhật bản đồ địa chính và trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ 07, phường Xuân Trung của bị đơn do ông A, bà N nhận chuyển nhượng của ông Dương T vào năm 1998 với diện tích 200m². Năm 2004, ông A, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 219,1m². Năm 2007, ông A, bà N được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH889948 cấp ngày 17/9/2007, diện tích 219,1m².

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 thể hiện: hiện trạng sử dụng đất của ông A, bà N lấn sang đất của bà Mai 2,3m² theo các mốc (3,4,30,33,3) thuộc phần nhà xây dựng của ông A, bà N.

Trong quá trình giải quyết ông A, bà N cho rằng, diện tích đất của bà M sau khi cấp đổi tăng lên 2,6m² là do bà M đăng ký biến động lấn sang phần đuôi của ông bà 2,3m² và phần còn lại 0,3m² bà M đăng ký biến động lấn sang các hộ khác. Nếu như vậy, diện tích của ông A, bà N sau khi bà M cấp đổi sẽ giảm. Tuy nhiên, diện tích đất của ông bà từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đến nay vẫn không đổi nên việc bà M đăng ký biến động lấn sang đất ông bà là không có cơ sở.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng ngày 22/3/2013, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Long Khánh tiến hành đo vẽ lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa 45, tờ bản đồ 07 của bà Mai có diện tích 213,8m². Thời điểm này ông bà đã xây nhà trên đất tranh chấp (vào năm 2011) nên Văn phòng đăng ký đất đai đã đo đất theo ý chỉ của bà M và chồng lên phần đất ông bà đã xây là không có cơ sở. Bởi lẽ: Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của thửa 45, tờ bản đồ số 07 ngày 22/3/2013 thể hiện sơ đồ, diện tích thửa đất căn cứ vào bộ bản đồ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai cập nhật đến ngày 31/09/2010 (trước ngày ông A, bà N xây nhà).

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho nguyên đơn phần diện tích đất 2,3m² theo các mốc (3,4,30,33,3) là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình là không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, Toà án đã tiến hành cho các bên thương lượng hoà giải. Phía nguyên đơn đồng ý nhận lại giá trị đất mà không buộc bị đơn phải tháo dỡ nhưng phải thanh toán thêm tiền cho phù hợp với thiệt hại. Phía bị đơn đồng ý thanh toán lại giá trị đất cho nguyên đơn nhưng không đồng ý thanh toán thêm tiền. Do đó, các bên không thoả thuận được và tiếp tục yêu cầu Toà án giải quyết.

Xét tại chứng thư thẩm định giá số 3379/CT-DNI ngày 08/9/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, xác định: diện tích 2,3m² đơn giá 22.000.000đ/ m², thành tiền: 50.600.000 đồng. Các đương sự đồng ý với kết quả thẩm định giá nên cấp sơ thẩm áp dụng mức giá trên để giải quyết là phù hợp, có căn cứ.

Ngoài ra, tại Chứng thư thẩm định giá có chú thích: Phần công trình xây dựng nằm trên phần đất tranh chấp thuộc một phần kết cấu của căn nhà (1 trệt 1 lầu) không thể tách rời. Việc đập bỏ phần công trình xây dựng trên đất trên phần đất tranh chấp sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà. Mặc khác tại thời điểm gia đình bị đơn xây nhà, phía bà M cũng biết nhưng không có sự ngăn cản nào, không trình báo địa phương để ngăn cản việc ông A xây nhà dẫn đến tranh chấp. Vì vậy, để tránh gây thiệt hại lớn hơn cho các bên đương sự, ổn định ranh giới giữa các thửa đất, cần buộc bị đơn phải thanh toán bằng giá trị cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm 2,3m², tương ứng với số tiền đã được xác định tại chứng thư thẩm định giá.

Do đó, đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn A và bà Nguyễn Thị Thanh M làm trong hạn luật định. Ông A đóng tạm ứng án phí đúng quy định; bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, không phải nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Toà án nhân dân thành phố Long Khánh xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo:

Nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ 07 phường Xuân Trung của nguyên đơn do Nhà nước cấp năm 1987. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 với diện tích 375,7m². Năm 2005, bà M sang nhượng 164,5m² diện tích đất cho ông Phạm Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc K. Diện tích còn lại là 211,2m². Năm 2013, bà M được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO.038893 cấp ngày 08/7/2013 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh M với diện tích 213,8m² (tăng 2,6 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ). Theo Công văn số 2776/UBND-NC ngày 13/10/2023 cho biết lý do có sự thay đổi diện tích của thửa 45, tờ bản đồ số 07 từ 211,2m² lên 213,8m² là do cập nhật bản đồ địa chính và trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ 07, phường Xuân Trung của bị đơn do ông A, bà N nhận chuyển nhượng của ông Dương T vào năm 1998 với diện tích 200m². Năm 2004, ông A, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 219,1m². Năm 2007, ông A, bà N được Ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH889948 cấp ngày 17/9/2007, diện tích 219,1m².

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 thể hiện: hiện trạng sử dụng đất của ông A, bà N xây dựng công trình lấn sang đất của bà M 2,3m² theo các mốc (3,4,30,33,3).

Bị đơn cho rằng, diện tích đất của bà M sau khi cấp đổi tăng lên 2,6m² là do bà M đăng ký biến động lấn sang phần đuôi của ông bà 2,3m² và phần còn lại 0,3m² bà M đăng ký biến động lấn sang các hộ khác. Tuy nhiên, diện tích đất của ông bà từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đến nay vẫn không đổi nên việc bà M đăng ký biến động lấn sang đất ông bà là không có cơ sở.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng ngày 22/3/2013, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Long Khánh tiến hành đo vẽ lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa 45, tờ bản đồ 07 của bà M có diện tích 213,8m². Thời điểm này ông bà đã xây nhà trên đất tranh chấp (vào năm 2011) nên Văn phòng đăng ký đất đai đã đo đất theo ý chí của bà M và chồng lên phần đất ông bà đã xây là không có cơ sở. Bởi lẽ: Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của thửa 45, tờ bản đồ số 07 ngày 22/3/2013 thể hiện sơ đồ, diện tích thửa đất căn cứ vào bộ bản đồ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai cập nhật đến ngày 31/09/2010 (trước ngày ông A, bà N xây nhà).

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình là không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, Toà án đã tiến hành cho các bên thương lượng hoà giải. Phía nguyên đơn đồng ý nhận lại giá trị đất mà không buộc bị đơn phải tháo dỡ nhưng phải thanh toán thêm tiền cho phù hợp với thiệt hại. Phía bị đơn đồng ý thanh toán lại giá trị đất cho nguyên đơn nhưng không đồng ý thanh toán thêm tiền. Do đó, các bên không thoả thuận được và yêu cầu Toà án tiếp tục giải quyết.

Tại chứng thư thẩm định giá số 3379/CT-DNI ngày 08/9/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, xác định: diện tích 2,3m² đơn giá 22.000.000đ/ m², thành tiền: 50.600.000 đồng. Các đương sự đồng ý với kết quả thẩm định giá nên cấp sơ thẩm áp dụng mức giá trên để giải quyết là phù hợp

Ngoài ra, tại Chứng thư thẩm định giá có chú thích: Phần công trình xây dựng nằm trên phần đất tranh chấp thuộc một phần kết cấu của căn nhà thể tách rời. Việc đập bỏ phần công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà. Vì vậy, để tránh gây thiệt hại lớn hơn cho các bên đương sự, ổn định ranh giới giữa các thửa đất, cần buộc bị đơn phải thanh toán bằng giá trị cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm 2,3m², tương ứng với số tiền đã được xác định tại chứng thư thẩm định giá.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M và bị đơn ông Trần Văn A.

[4] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M và bị đơn ông Trần Văn A không được chấp nhận nên bà M, ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm Bà M có đơn xin miễn nộp án phí, tạm ứng án phí do bà Mai là người cao tuổi. Do đó bà M thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định. Ông Trần Văn A phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M và bị đơn ông Trần Văn A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 105, Điều 158, Điều 175, Điều 176, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2,3m², được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số

4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện với bị đơn ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N.

1.1 Buộc ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh M giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện với số tiền là 50.600.000đ (Năm mươi sáu trăm ngàn đồng).

1.2 Ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị Hương N được quyền sử dụng diện tích đất 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là một phần căn nhà (Kết cấu: Móng, cột gạch; Đà kiềng, dầm sàn BTCT; Tường xây gạch dày 100mm, phía trong tô trát, sơn nước; Nền lát gạch ceramic; Trần thạch cao, mái tôn; Cầu thang xây gạch, bậc cầu thang ốp đá granit, lan can tay vịn khung sắt; Nhà bếp xây gạch, kệ bếp đặt tấm đá hoa cương; Nhà vệ sinh nền lát gạch, tường ốp gạch, cửa gỗ) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện, thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh. Có tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Tây giáp thửa 20, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Nam giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.
- + Phía Bắc giáp thửa 45, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung.

Ranh giới giữa thửa đất 45 và thửa 20, tờ bản đồ số 07, phường Xuân Trung được xác định bởi các điểm mốc (4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Nhánh Long Khánh thực hiện.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền liên hệ cấp có thẩm quyền để điều chỉnh ranh giới thửa đất theo phần quyết định của bản án này.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng là một phần căn nhà trên diện tích đất tranh chấp 2,3m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,30,33,3) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4456/2022 ngày 16/8/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thực hiện.

3. Về chi phí tố tụng: Ông A, bà N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà M số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000đ và chi phí thẩm định giá tài sản là 17.000.000đ. Tổng cộng: 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.530.000đ (Hai triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng).

Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Số tiền tạm ứng án phí là 1.565.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008195 ngày 16/12/2020 và số 0008427 ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Long Khánh được khấu trừ vào số tiền án phí phải nộp. Hoàn trả lại cho bà M số tiền còn lại là 1.265.000đ (Một triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông A phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà ông A đã nộp theo Biên lai số 0004973 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bà M được miễn án phí theo quy định nên không phải nộp.

Trường hợp bản án 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Long Khánh;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND TP. Long Khánh;
- THADS TP. Long Khánh;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

