

Bản án số: 841/2023/DS-PT
Ngày 15 tháng 12 năm 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

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: Ông Ngô Mạnh Cường
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 363/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3124/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Minh Q, sinh năm 1965; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp Tân L, xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long A.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh Q: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1962; theo Giấy ủy quyền ngày 06 tháng 4 năm 2023; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 28 K p 3, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long A;

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S. Địa chỉ trụ sở chính: Số 02A3, ấp Thanh H, xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Kham; chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Kh: Ông Nguyễn Anh Tr, sinh năm 1972; có mặt.

Địa chỉ cư trú: 481A Nguyễn Đình Ch, P 3, thành phố Tân A, tỉnh Long A; theo Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2021.

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

1. Ông Lâm Kh, sinh năm 1965; vắng mặt.
2. Bà Trần Thị Ngọc Th, sinh năm 1966; vắng mặt.
3. Ông Lâm Phi Ph, sinh năm 1987; vắng mặt.
4. Bà Mai Thị Diệu H, sinh năm 1987; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 109/22 đường Thái P, P 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh, bà Th, ông H và bà H: Ông Nguyễn Anh Tr, sinh năm 1972; có mặt.

Địa chỉ cư trú: 481A Nguyễn Đình Ch, P 3, thành phố Tân A, tỉnh Long A; theo Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2021 và 17/01/2022.

5. Bà Lê Thị D, sinh năm 1970; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp Tân L, xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long A.

6. Ông Dương Văn L, sinh năm 1957; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp Long B, xã Long H, huyện Bến L, tỉnh Long A.

7. Bà Dương Thị Thanh L, sinh năm 1955; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp Ch, xã Phước L, huyện Bến L, tỉnh Long A.

8. Ông Dương Văn S, sinh năm 1960; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp Long B, xã Long H, huyện Bến L, tỉnh Long A.

9. Bà Dương Thị Kim Ch, sinh năm 1967; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã Phước L, huyện Bến L, tỉnh Long A.

10. Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: K p 4, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long A.

11. Ủy ban nhân dân huyện Bến L, tỉnh Long A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bến L; vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thanh P; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH Lâm Hồng S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Dương Minh Q cho rằng: Thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long A có nguồn gốc của ông Dương Minh B (cha của ông Dương Minh Q) được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/1996. Năm 2007, ông B tặng cho ông Dương Minh Q các thửa đất 1429, 1672, 1773, 1510 cùng thuộc tờ bản đồ số 3 theo Hợp đồng tặng cho có chứng thực vào ngày 30/11/2007; khi tặng cho, ông B chỉ vị trí đất cho ông Q biết nhưng không đo đạc lại. Ngày 28/01/2008, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1672 với diện tích 126m² (diện tích còn lại của thửa 1672 sau khi mở đê); giáp ranh giới thửa 1657, 1656 của ông Dương Văn L (anh ruột ông Q). Do thửa 1672 thành địa gom cá tự nhiên vào mùa khô nên sau khi được tặng cho thì ông Q trực tiếp canh tác và thu nhập từ nguồn cá đồng hàng năm.

Khoảng tháng 10/2010, ông Q biết được ông L chuyển nhượng thửa 1656 và 1657 cho ông Lâm Phi Ph nhưng ông Q không ký giáp ranh hay cắm cột mốc. Khi đó, ông Ph thỏa thuận với vợ chồng ông Q để nhận chuyển nhượng thửa 1672 nhưng ông Q không đồng ý. Sau đó, ông Lâm Kh (là cha ông Ph) san lấp ao và lấn chiếm diện tích đất này của ông Q. Năm 2011, ông Q khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không được giải quyết. Đến năm 2019, khi tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do hết hạn) thì ông Q mới tiếp tục làm đơn khiếu nại đến UBND xã lần, khi hoà giải tại xã vào ngày 14/3/2019, các bên thống nhất tiến hành đo đạc lại ranh giới, hiện trạng các thửa đất. Ngày 27/3/2019, đoàn đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến L làm việc thì ông Lâm Kh không hợp tác.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 611-2019 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Ph đo vẽ ngày 15/10/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến L duyệt ngày 30/10/2019 thì thửa 1672 chỉ còn diện tích 102,1m², trong đó vị trí khu B có diện tích 76,7m², thuộc một phần thửa 34 và khu D có diện tích 25,4m², thuộc một phần thửa 33, cùng tờ bản đồ số 36.

Ông Dương Minh Q cho rằng quyền sử dụng thửa đất 1672 chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi mà thực tế đang thuộc thửa 33 đã cấp cho ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và thửa 34 cấp cho ông Lâm Phi Ph và do thửa 1672 (diện tích 126m²) đã cấp cho ông Quân nhưng hiện nay Công ty TNHH Lâm Hồng S (gọi tắt là Công ty Lâm Hồng S) đã san lấp làm lối đi ra vào của Công ty Lâm Hồng S, nên ông Q khởi kiện yêu cầu Công ty Lâm Hồng Sanh và ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph cùng liên đới trả lại giá trị quyền sử dụng đất còn lại của thửa 1672 với diện tích 54,3m² theo

đơn giá 4.893.000 đồng/m² theo Công ty Cổ phần thẩm định giá Hồng Đ đã định, tổng cộng là 265.689.900 đồng.

Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S trình bày: Thửa 33 tờ bản đồ số 36 (trước đây là thửa 3573, tờ bản đồ số 3) có diện tích 6.148m², loại đất SKC, tại xã Thanh Ph, huyện Bến L, tỉnh Long A do ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th được ông Lâm Phi Ph, bà Mai Thị Diệu H tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/11/2013, được Văn phòng công chứng Long An công chứng số 683, quyển số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 07/6/2014, ông Kh và bà Th được UBND huyện Bến L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/4/2019, ông Kh và bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp đổi GCN QSDĐ với số thửa mới là 33, tờ bản đồ số 36 theo GCN QSDĐ số CR 149751, số vào sổ cấp GCN: CS16538.

Thửa 34, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.536m², loại đất SKC, tại xã Thanh Ph, huyện Bến L, tỉnh Long A (trước đây là thửa 4573, tờ bản đồ số 3, được hợp từ thửa 1656 và 1657) do ông Lâm Phi Ph nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã Thanh P chứng thực số 241, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010. Ngày 18/8/2010, ông Lâm Phi Ph được UBND huyện Bến Lúc cấp GCN QSDĐ số BB 227449, số vào sổ cấp GCN: CH00828 và BB 227450, số vào sổ cấp GCN: CH00829 đối với thửa 1656 và 1657, tờ bản đồ số 3. Ngày 15/9/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến L cập nhật thửa 1656 và 1657 thành thửa 4573, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.536m². Ngày 22/4/2019, ông Ph được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp đổi GCN QSDĐ với số thửa mới là 34, tờ bản đồ số 36 theo GCN QSDĐ số CR 149750, số vào sổ cấp GCN: CS16539.

Công ty Lâm Hồng S hiện đã san sắp, đổ bê tông đối với phần đất thửa 33, 34 bằng với mặt lộ và sử dụng phần đất này làm đường ra vào của Công ty. Công ty Lâm Hồng S cho rằng việc ông Lâm Phi Ph, ông Lâm Kh và bà Trần Thị Ngọc Th được Nhà nước cấp giấy đúng theo quy định, khi đó nguyên đơn cũng không tranh chấp; khi đo đạc thực tế năm 2021 thì thửa 1672 không còn tồn tại trên thực tế. Vì vậy, Công ty Lâm Hồng S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có phản tố yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 30/11/2007 giữa ông Dương Minh B với ông Dương Minh Q; Hủy GCN QSDĐ mà UBND huyện Bến L đã cấp lần đầu cho ông B và hủy GCN QSDĐ mà UBND huyện Bến L đã cấp cho ông Dương Minh Q đối với thửa 1672.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS - ST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long A quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Q đối với Công ty Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph.

Buộc Công ty TNHH Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph phải liên đới trả cho ông Dương Minh Q giá trị quyền sử dụng đất còn lại 54,3m² (có vị trí tại các khu B1 diện tích 15,7m²,

khu A1 diện tích 7m², khu C2 diện tích 10,7m² thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 36 của ông Lâm Phi Ph và các khu D1 diện tích 12,4m², khu C1 diện tích 5,5m², khu C diện tích 3m² nằm thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 36 của ông Lâm Kh và bà Trần Thị Ngọc Th theo Trích lục bản đồ địa chính được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến L duyệt ngày 27/9/2022) của thửa 1672, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Thanh Phú, huyện Bến L, tỉnh Long A với số tiền 265.890.900 (hai trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm chín mươi nghìn chín trăm) đồng.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph được quyền sử dụng phần diện tích 54,3m² đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S đối với ông Dương Minh Q về việc:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa ông Dương Minh B với ông Dương Minh Q đối với thửa 1672.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến L đã cấp ngày 05/3/1996, số B 089074 cho ông Dương Minh B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến L đã cấp ngày 28/01/2008, số AL 312088, số vào sổ cấp GCN: H01612 cho ông Dương Minh Q đối với thửa 1672.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2022, Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S do ông Nguyễn Anh T đại diện, kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Công ty TNHH Lâm Hồng S và ông Lâm Phi Ph sử dụng thửa đất 33, 34 ổn định và không lấn đất của ông Dương Minh Q; Công ty TNHH Lâm Hồng S đổ bê tông đất có giấy phép, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đất, diện tích đất không hề tăng hay giảm ở thửa 33, 34 là phù hợp với Công văn 366/CV-CNVPĐKQSDĐ ngày 27/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến L.

Ông Dương Minh Q và bà Nguyễn Thị Bích D không đồng ý với kháng cáo của Công ty Lâm Hồng S vì cho rằng thửa 1672 chưa bị Nhà nước thu hồi, một phần diện tích đất này đã được Công ty Lâm Hồng S làm đường nên Công ty Lâm Hồng S và ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Lâm Phi P phải liên đới trả giá trị đất cho ông Q.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa hôm nay có cơ sở xác định một phần thửa đất 1672 của ông Q đã được Công ty Lâm Hồng S sử dụng làm lối đi vào Công ty. Vì vậy, Công ty Lâm Hồng S và ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th, ông Lâm Phi Ph có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho ông Q là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Lâm Hồng S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S nộp trong thời hạn và đúng thủ tục luật định nên hợp lệ, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét nội dung kháng cáo của Công ty TNHH Lâm Hồng S:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất 1672: Ông Dương Minh Q được cha ông là Dương Minh B tặng cho theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ được UBND xã Thanh Ph chứng thực số 363, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/11/2007. Ngày 28/01/2008, ông Q được UBND huyện Bến L cấp GCN QSDĐ số AL 312088, số vào sổ cấp GCN: H01612.

Về nguồn gốc thửa 33, tờ bản đồ số 36 (trước đây là thửa 3573, tờ bản đồ số 3): Do ông Lâm Kh và bà Trần Thị Ngọc Th được ông Lâm Phi Ph và bà Mai Thị Diệu H tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/11/2013, được Văn phòng công chứng Long An công chứng số 683, quyền số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 07/6/2014, ông Kh và bà Th được UBND huyện Bến L cấp GCN QSDĐ số BP 655417 đối với thửa 3573, tờ bản đồ số 3. Ngày 22/4/2019, ông Kh và bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp đổi GCN QSDĐ với số thửa mới là 33, tờ bản đồ số 36 theo GCN QSDĐ số CR 149751, số vào sổ cấp GCN: CS16538.

Về nguồn gốc thửa 34, tờ bản đồ số 36, diện tích 4.536m² (trước đây là thửa 4573, tờ bản đồ số 3, được hợp từ thửa 1656 và 1657): Do ông Lâm Phi Ph nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ được UBND xã Thanh Ph chứng thực số 241, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/7/2010. Ngày 18/8/2010, ông Lâm Phi Ph được UBND huyện Bến L cấp GCN QSDĐ số BB 227449, số vào sổ cấp GCN: CH00828 và BB 227450, số vào sổ cấp GCN: CH00829 đối với thửa 1656 và 1657, tờ bản đồ số 3. Ngày 15/9/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến L cập nhật thửa 1656 và 1657 thành thửa 4573, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.536m². Ngày 22/4/2019, ông Phùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp đổi GCN QSDĐ với số thửa mới là 34, tờ bản đồ số 36 theo GCN QSDĐ số CR 149750, số vào sổ cấp GCN: CS16539.

[4.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Công văn số 7045/UBND-VP ngày 24/6/2022, Ủy ban nhân dân huyện Bến L, tỉnh Long A xác định: Việc mở rộng đề công cộng thành Kinh học trò năm 2010 được thực hiện theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm nên không lập hồ sơ thu hồi thửa đất 1672 của ông Q. Theo mảnh trích đo số 06-2021 ngày 19/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến L thì thửa 1672 hiện còn trên bản đồ nằm ở vị trí khu D và một phần khu B. Như vậy, thửa đất 1672 chưa bị thu hồi, còn đang tồn tại và trước khi cấp đổi sang hệ thống bản đồ mới vào năm 2019 thì một phần thửa đất này vẫn thể hiện nằm trong thửa đất 33 của ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và thửa đất 34 của ông Lâm Phi Ph.

[4.3] Tại Công văn số 3666/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 27/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến L thể hiện: Hiện trạng thửa 1672 không còn, vị trí, ranh giới thửa đất 1672 theo hệ thống bản đồ cũ các đương sự cũng như chính quyền địa phương cũng không thể xác định được nên căn cứ Điều 11, 12 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì trong trường hợp này, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến L không thể căn cứ bản đồ không ảnh cũ áp vào thực địa để ra Trích đo xác định diện tích còn lại của thửa 1672. Vì vậy, căn cứ vào Trích lục ngày 27/9/2022 nêu trên sau khi ghép Mảnh trích đo địa chính số 06/2021 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến L duyệt ngày 19/01/2021 với Bản đồ địa chính tỷ lệ 1: 5000 để xác định diện tích còn lại của thửa 1672 là 54,3m² tại vị trí các khu B1, A1, C2 nằm trong thửa 34 của ông Lâm Phi Ph và các khu D1, C1, C nằm trong thửa 33 của ông Lâm Kh và bà Trần Thị Ngọc Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho Công ty Lâm Hồng S thừa nhận trước khi mở rộng con đường 6 mét thì con đường cũ chỉ rộng 3 mét, nhưng cho rằng phần diện tích đất mở rộng thêm thuộc quyền quản lý của Nhà nước chứ không thuộc quyền sử dụng của ông Q nên ông Q không có quyền khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở phần trên thì phần diện tích đất này được xác định là phần còn lại của thửa 1672 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Công ty Lâm Hồng S.

[4.4] Do Công ty Lâm Hồng S đã san lấp, đổ bê tông, sử dụng phần đất này làm lối đi ra vào nên ông Dương Minh Q yêu cầu Công ty Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph liên đới trả lại giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 54,3m² theo Chứng thư thẩm định giá số

50/17/03/2022/TĐG LA-BĐS ngày 17/3/2022 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đ với số tiền $54,3\text{m}^2 \times 4.893.000\text{đ}/\text{m}^2 = 265.689.900$ đồng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

[5] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Lâm Hồng S và giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long A

- Áp dụng: Điều 95, 99, 100, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163, 164, 165, 166, 221, 223, 237, 238, 280, 288, 357, 468, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Q đối với Công ty Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph phải liên đới trả cho ông Dương Minh Q giá trị quyền sử dụng đất còn lại $54,3\text{m}^2$ (có vị trí tại các khu B1 diện tích $15,7\text{m}^2$, khu A1 diện tích 7m^2 , khu C2 diện tích $10,7\text{m}^2$ thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 36 của ông Lâm Phi Ph và các khu D1 diện tích $12,4\text{m}^2$, khu C1 diện tích $5,5\text{m}^2$, khu C diện tích 3m^2 nằm thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 36 của ông Lâm Kh và bà Trần Thị Ngọc Th theo Trích lục bản đồ địa chính được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến L duyệt ngày 27/9/2022) của thửa 1672, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Thanh Ph, huyện Bến L, tỉnh Long A với số tiền 265.890.900 đồng.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph được quyền sử dụng phần diện tích $54,3\text{m}^2$ đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S đối với ông Dương Minh Q về:

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa ông Dương Minh B với ông Dương Minh Q đối với thửa 1672.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến L đã cấp ngày 05/3/1996, số B 089074 cho ông Dương Minh B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến L đã cấp ngày 28/01/2008, số AL 312088, số vào sổ cấp GCN: H01612 cho ông Dương Minh Q đối với thửa 1672.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai sự thay đổi, biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

5. Ông Dương Minh Q có nghĩa vụ nộp cho cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến L đã cấp cho ông Dương Minh Q số AL 312088, số vào sổ cấp GCN: H01612, ngày 28/01/2008 để điều chỉnh theo quy định.

Trường hợp ông Dương Minh Q không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tổng cộng là 39.400.000 đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph phải liên đới chịu tổng cộng 19.700.000 đồng. Ông Dương Minh Q tự nguyện chịu 19.700.000 đồng; do ông Q đã tạm ứng 25.400.000 đồng, ông Lâm Kh đã tạm ứng 14.000.000 đồng, nên Công ty Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph phải liên đới hoàn trả lại cho ông Q số tiền 5.700.000 đồng.

7. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph phải liên đới chịu 13.284.495 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Công ty Lâm Hồng S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Khấu trừ 1.660.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do ông Lâm Kh đã nộp theo Biên lai thu số 0002762 ngày 19/4/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bến L, tỉnh Long A, Công ty Lâm Hồng S, ông Lâm Kh, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Lâm Phi Ph còn phải liên đới nộp thêm 11.924.495 đồng.

Hoàn trả cho ông Dương Minh Q số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp tổng cộng 9.160.000 đồng theo các Biên lai thu số 0001039 ngày 10/7/2019 và số 0002293 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến L, tỉnh Long A.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH thương mại Lâm Hồng S phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào Biên lai thu số 0001399 ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long A.

10. 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 qui định tại 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./.

11. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**CÁC THÀNH VIÊN
CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Minh - Phạm Văn Công

Ngô Mạnh Cường

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Bến L;
- Đường sự (địa chỉ theo HSVA) ;
- Lưu VP-NTTP.

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

Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Ý - Vương Minh Tâm

Ngô Mạnh Cường