

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày 10 - 01 - 2023.

Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng 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: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông;

Ông Nguyễn Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm
2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2022/QĐ-PT ngày 14
tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Bá Ngh, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Đường số 10, tổ 6, khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng
Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ngh (Văn bản ủy quyền số 01/2018, Quyền
số 01/2017- SCT/CK,CD ngày 09/01/2018): Ông Đặng Bá Ch, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ mới: Số 10, khu phố C,
thị trấn G, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Ông Lê X, sinh năm 1961.

Đại diện theo ủy quyền của ông X: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 1X, đường số 10, tổ 6, khu phố khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Võ Thị L1, sinh năm 1953.

2/ Chị Đặng Thị Ngọc Th, sinh năm 1983.

3/ Chị Đặng Thị Ngọc Th1, sinh năm 1975.

4/ Anh Đặng Bá Tr, sinh năm 1981.

5/ Anh Đặng Duy T, sinh năm 1989.

6/ Chị Đỗ Thị Ngọc U, sinh năm 1999.

7/ Chị Đặng Thị Ngọc Tr, sinh năm 1979.

8/ Chị Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1988 .

Cùng địa chỉ: Số 1X, đường số 10, tổ 6, khu phố khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Bá Ngh, bà Võ Thị L, chị Đặng Thị Ngọc Th, anh Đặng Bá Tr, chị Đặng Thị Ngọc Th1, anh Đặng Duy T, chị Đỗ Thị Ngọc U (Hợp đồng ủy quyền số: 01/2018, quyền số 1/2017- SCT/CK,CD ngày 9/01/2018): Ông Đặng Bá Ch, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ mới: Số 10, khu phố C, thị trấn G, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

9/ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1962.

10/ Chị Lê Thị Hoài Th2, sinh năm 1983.

11/ Chị Lê Thị Ngọc U1, sinh năm 1988.

12/ Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1998.

13/ Chị Lê Doan Ng, sinh năm 1996.

Cùng trú tại: Số 1X, đường số 10, tổ 6, khu phố khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hoài Th2, chị Lê Thị Ngọc U1, anh Lê Xuân Đ, chị Lê Doan Ng (Tại Hợp đồng ủy quyền số: 1241, quyền số: 01/2016/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/07/2016 và số 35, quyền số: 01/2017- SCT/CK,CD ngày 08/07/2017): Bà Ngô Thị L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 1X, đường số 10, tổ 6, khu phố khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

14/ Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 663 ngày 02/6/2021): Bà Nguyễn Thị Hoàng V - Trưởng phòng Tư pháp thành phố K.

15/ Công ty TNHH một thành viên CS:

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T - Tổng giám đốc Công ty.

Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 04/ UQ-CSDN ngày 04/04/2018): Ông Tạ Anh D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp P, xã G, thành phố K, tỉnh Đồng nai.

16/ Ông Phạm Th3, sinh năm 1960.

Cư trú tại: Khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê X, bà Ngô Thị L: Luật sư Nguyễn Đ - Văn phòng Nguyễn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tường trình, biên bản lấy lời khai, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Bá Ngh do ông Đặng Bá Ch đại diện trình bày:

Gia đình ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 là công nhân thuộc Nông trường Cao su AL từ trước năm 1975 và được Nông trường cấp cho diện tích đất 680m² chiều ngang khoảng 20m chiều dài hơn 34m để làm nhà ở tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, thị xã K (nay là thành phố K, tỉnh Đồng Nai) và đã sinh sống ổn định từ năm 1975 cho đến nay. Đến khoảng năm 1993 Nông trường AL có đến xin gia đình ông Ngh cho 02m chiều ngang mặt đường để xây nhà tình nghĩa cho gia đình ông Lê X theo diện thương binh, gia đình ông Ngh đồng ý cắt cho cho Nông trường 2m chiều ngang để ông X cất nhà tình nghĩa và sau đó có cho thêm khoảng 1 m để xây nhà cho ông X nên đất gia đình chỉ còn khoảng 17m mặt đường. Đến năm 2004 gia đình ông Ngh được hóa giá nhà ở cho công nhân theo Nghị Định: 61/CP và được UBND thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 đứng tên ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1, với diện tích đất 549m² (trong đó được sử dụng 513,4m²; còn 35,6m² nằm trong hành lang lộ giới giao thông không được cấp).

Năm 2008 ông Lê X là hộ có đất sát ranh nhà ông Ngh, cho rằng ông Ngh đã lấn đất của ông X nên ông X đã chặt bỏ hàng rào cây dâm bụt do gia đình ông X trồng là ranh đất giữa hai gia đình và cho rằng ông Ngh lấn đất của ông X 2m chiều ngang, dài 30m. Đất gia đình đã sử dụng từ năm 1975 cho đến nay, ranh đất là hàng rào cây dâm bụt, gia đình ông Ngh đã sinh sống ổn định và không tranh chấp với ai, ông Ngh đã hiến đất để Nhà nước xây nhà tình nghĩa năm 1993 cho gia đình ông X nên ông Ngh xác định gia đình ông không lấn đất của ông X, bà L. Vì vậy, ông yêu cầu ông bà Lê X phải giao trả cho ông diện tích đất lấn chiếm là 41,8m² theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số:10397/2018, ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện.

Đối với việc ông Lê X và bà Ngô Thị L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 đối với diện tích đất ông đang sử dụng là 549m² (trong đó được sử dụng 513,4m²; 35,6m² nằm trong hành lang lộ giới giao thông không được cấp) tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, thị xã K (nay là thành phố K), tỉnh Đồng Nai là không đúng vì diện tích đất trên ông đã sử dụng ổn định từ năm 1975 và đã được hóa giá mua nhà hợp pháp theo Nghị định: 61/CP của Chính phủ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngh là hợp pháp vì thủ tục làm giấy tờ từ năm 2003 đến năm 2006 mới được cấp giấy, khi làm giấy tờ thì không có cơ quan nào ngăn cấm việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngh.

Về chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Không yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất giá đã được Công ty cổ phần thẩm định giá TT định giá theo chứng thư định giá ngày 22/5/2017 vì diện tích đất này không có biến động nhiều về giá cả.

+ Thống nhất về theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 10397/2018, ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu phản tố ngày 28/7/2016, bản tường trình, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê X do bà Ngô Thị L đại diện trình bày:

Năm 1993 ông X được Nhà nước cấp nhà tình nghĩa theo diện thương binh, tại Quyết định số: 678/QĐ-UBH ngày 20/12/1993 và tại Quyết định cấp đất số: 052/AL-QĐ ngày 25/9/1996 với diện tích 270m². Đến năm 2003 tại Quyết định số: 823/QĐ.CT.UBT ngày 21/03/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Nông trường AL giao cho Ủy ban nhân dân huyện K và Công ty kinh doanh nhà, trong danh sách có gia đình ông X và diện tích đất được giao cho gia đình ông, bà sử dụng là 326,3m², thuộc thửa đất 124, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, thị xã K, tỉnh Đồng Nai. Năm 2005 ông bà đi đăng ký kê khai đất thì được biết gia đình ông Ngh lấn sang đất gia đình ông 2m chiều ngang và 30m chiều dài. Do các bên có tranh chấp nên năm 2005 Nông trường AL có Công văn số: 043/AL-CV ngày 11/05/2005 trả lời diện tích đất ông X đang sử dụng 305m² (chiều ngang 10m và chiều dài 30m). Nhưng thực tế đất gia đình ông sử dụng tại Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai là 326,3m² chứ không phải 305m². Năm 1993 khi Nông trường đến giao đất thì ông Ngh hứa hiến cho gia đình ông X 02m chiều ngang mặt đường và cán bộ đo đạc của Nông trường có đo cho gia đình ông bà 11m chiều ngang tính từ trạm y tế Nông trường đến giáp đất ông Ngh nhưng không có giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau. Sau khi cất nhà thì gia đình ông bà có làm bờ rào cây dâm bụt để chắn mùi phân heo do nhà ông Ngh chăn nuôi. Đến năm 1996 Nông trường AL có quyết định cấp đất cho gia đình ông X 270m² (ngang 9m x dài 30m) thì gia đình không đồng ý vì khi giao đất không đúng như ban đầu ông Ngh hứa cho gia đình 02 m nhưng không thực hiện.

Nay ông X yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 giao trả cho gia đình ông X diện tích đất lấn chiếm đúng theo diện tích đất là 43,2m² để đúng với đất được cấp là 326,3m², đồng thời ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do ông Ngh, bà L1 đứng tên tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, thị xã K, tỉnh Đồng Nai. Với lý do đất cấp cho ông Ngh, bà L1 không đúng với diện tích đất thực tế ông bà đang sử dụng, đồng thời đất đang tranh chấp mà UBND thị xã K cấp giấy chứng nhận cho ông Ngh, bà L1 là không đúng quy định pháp luật yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngh.

+ Không yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất giá đã

được Công ty cổ phần thẩm định giá TT định giá ngày 22/5/2017 vì diện tích đất này không có biến động nhiều về giá cả.

+ Thống nhất vẽ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 10397/2018, ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L1, chị Đặng Thị Ngọc Th, anh Đặng Duy T, anh Đặng Bá Tr, chị Đặng Thị Ngọc Th1, chị Đỗ Thị Ngọc U đã có văn bản ủy quyền cho ông Đặng Bá Ch. Chị Đặng Thị Ngọc Tr, chị Đặng Thị Ngọc H có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L thống nhất theo yêu cầu của ông Lê X. Chị Lê Thị Hoài Th2, chị Lê Thị Ngọc U1, anh Lê Xuân Đ, chị Lê Doan Ng đã có văn bản ủy quyền cho bà Ngô Thị L và có đơn xin xét xử vắng mặt nên không có ý kiến gì.

- Theo bản trình bày, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có tại hồ sơ, đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố K trình bày:

Đối với yêu cầu của ông Lê X và bà Ngô Thị L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp ngày 05/10/2006 cho ông Đặng Bá Ngh, bà Võ Thị L1 đối với diện tích đất là 549m²(trong đó được sử dụng 513,4m²; 35,6m² nằm trong hành lang lộ giới giao thông không được cấp), tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, thị xã K, tỉnh Đồng Nai. Ủy ban thị xã K đã cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai nên Ủy ban nhân dân thành phố K không chấp nhận yêu cầu của ông Lê X và bà Ngô Thị L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngh, bà L1.

- Theo bản trình bày, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên CS trình bày:

Hộ ông Lê X được cấp đất theo quyết định số: 52/96/AL-QĐ do Nông trường AL ban hành ngày 25/9/1996 với chiều ngang 9m, chiều dài 30m với tổng diện tích là 270m². Năm 2005, khi nông trường AL đo đạc lại trên thực tế để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê X thì diện tích đất thực tế ông X sử dụng là 305m². Căn cứ văn bản số: 043/AL-CV ngày 11/5/2005 của Nông trường AL đây là diện tích chính xác ông Lê X được phép sử dụng theo Quyết định cấp đất của nông trường AL là 270m² nhiều hơn ban đầu. Đối với diện tích đất chênh lệch (326,3m² so với 305m²) theo Quyết định 823 ngày 21/3/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai là do Công ty kinh doanh nhà Đồng Nai thuê đơn vị đo đạc là Công ty MIPHA thực hiện, khi đo bị sai và không thực hiện đối chiếu với số liệu của Nông trường AL dẫn tới việc ông Lê X cho rằng ông được cấp đất với tổng diện tích đất là 326,3m². Vì vậy Công ty TNHH một thành viên CS xác định diện tích đất chính xác cấp cho ông Lê X là 305m² chứ không phải 326,3m².

- Theo biên bản lấy lời khai và các tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Th3 trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Bá Ngh nhưng các bên chỉ là giấy tay, chưa quản lý diện tích đất trên và chưa làm thủ tục sang tên theo quy định nên ông không có ý kiến gì về việc các bên tranh chấp, nếu có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện ông Ngh bằng một vụ án khác. Ông xác định năm 2004 ông là người mua đất của ông Ngh giáp đất với ông Lê X. Lúc này có bờ rào cây dâm bụt từ đầu đường đến cuối đất, không có tranh chấp nhưng đến khoảng năm 2008 gia đình ông X chặt bỏ hàng rào cây dâm bụt và cho rằng đất ông Ngh lấn 2m chiều ngang. Khi mua đất không có ai tranh chấp và được ban áp Đ xác nhận đăng hoàng, nếu như có tranh chấp thì cán bộ áp làm sao giám xác nhận cho việc hai bên mua bán đất với nhau, tôi cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của ông Ngh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố K đã căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 255, 256 và điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 99, 100, 166, 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/PL UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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 ông Đặng Bá Ngh:

Buộc ông Lê X và bà Ngô Thị L phải trả lại cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 diện tích đất 41,8m² được giới hạn bởi các điểm (5,D,E,6,5), tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 13) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 10397/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 26/10/2018 tọa lạc tại Khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1.

2. Tạm giao diện tích đất 288,8m², tại thửa đất 243, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 13 phường S) cho ông Lê X, bà Ngô Thị L quản lý, sử dụng được thể hiện trên bản đồ địa chính và được giới hạn bởi các mốc (2,3,C,4,B,A,5,D,2), tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 13 theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 10397/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 26/10/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê X và bà Ngô Thị L về việc công nhận diện tích đất 43,2m² đang tranh chấp là của ông X, bà L.

4. Bác yêu cầu phản tố của ông Lê X và bà Ngô Thị L về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do Ủy ban

nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 13 phường S).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn, bị đơn có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

5. Về chi phí đo vẽ và thẩm định giá: Buộc ông Lê X và bà Ngô Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Bá Ngh số tiền chi phí tố tụng là: 5.720.000 đồng (Năm triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 18/8/2022 bị đơn ông Lê X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu công bằng, tuyên xử một chiều, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, vi phạm tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Phản phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Lê X, bà Ngô Thị L: Nội dung phát biểu tranh luận của Luật sư được thể hiện trong bản luận chứng bảo vệ quyền lợi được ông khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng khi thụ lý lại vụ án để giải quyết mà không thông báo cho bị đơn, nội dung giải quyết không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì rõ ràng thời điểm cấp giấy cho nguyên đơn thì diện tích đất bị đơn đã gửi đơn khiếu nại tranh chấp, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất rõ ràng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, bác các yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Lê X làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông Đặng Bá Ch, đại diện bị đơn bà Ngô Thị L (đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có mặt. Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, việc vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm 41,8m² thuộc một phần thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 13) tọa lạc tại Khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai mà nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất nguyên đơn lấn chiếm 43,2m² là của bị đơn và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) cấp cho nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của của bị đơn, nhận thấy:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp và diện tích đất thực tế đang sử dụng:

Thửa đất số 244, tờ bản đồ 12 (nay là thửa số 70, tờ bản đồ 13 phường S) có nguồn gốc: Năm 1975 Nông trường AL cấp diện tích đất ngang 20m, dài khoảng 34m cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1. Năm 2003 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số: 2554/QĐ.CT.UBT ngày 15/8/2003 và Quyết định số: 1712/QĐ.CT.UBT ngày 14/5/2004 về việc “giao đất và bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê”. Ngày 14/5/2004 ông Ngh và bà L1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AF: 063175, diện tích 549m² (trong đó được sử dụng 513,4m², quy hoạch lộ giới thu hồi đất không được cấp 35,7m²).

Thửa đất số 124, tờ bản đồ 12 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ 13 phường S) do ông Lê X đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước cấp nhà tình nghĩa diện thương binh theo Quyết định số: 678/QĐ-UBH ngày 20/12/1993 của Ủy ban nhân dân huyện K và Quyết định số: 052/AL-QĐ ngày 25/9/1996 của Nông trường AL, cấp cho ông X diện tích đất chiều ngang 9m, chiều dài 30m = 270m².

Hai thửa đất số 70 và số 71 nói trên có ranh giới giáp nhau. Trước đây, ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây dâm bụt, đến năm 2008 giữa hai bên gia đình phát sinh tranh chấp nên ông X đã chặt bỏ hàng dâm bụt. Ông Ngh cho rằng ông X lấn chiếm 41,8m² của ông, vì theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10397/2018 ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện (diện tích 41,8m², được giới hạn bởi các mốc E,D,5,6,E) thì diện tích đất này thuộc diện tích của thửa đất số 70. Ông X thì cho rằng ông Ngh phải trả lại diện tích 41,8m² nêu trên cho ông, vì đây là phần đất của ông, cộng phần diện tích đất này vào thì diện tích đất của ông mới đủ 326,3m² như theo Quyết định số 823/QĐ.CT.UBT ngày 21/3/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Tại Văn bản số: 043/AL-CV ngày 11/5/2005 của Nông trường AL trả lời diện tích đất ông X thực tế sử dụng là 305m² giáp trạm xá đội 5 thuộc Nông trường AL, nhiều hơn diện tích ban đầu được cấp nhưng ông bà X không nhận 01m giáp với trạm xá đội 5 mà đòi lấy 1,5m bên phía đất ông Ngh. Tại Quyết định số: 823/QĐ.CT.UBT ngày 21/3/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định vị trí, ranh đất giao quyền sử dụng đất cho Công ty kinh doanh nhà và Ủy ban nhân dân huyện K theo trích vẽ bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH MIPHA xác lập ngày 24/10/2002, Sở Địa chính - Nhà đất Đồng Nai xác nhận ngày 10/3/2003. Tại Công văn số: 1292/SCĐN-TTBVQS ngày 21/12/2017 và Công văn số: 345/CSĐN-VP ngày 27/4/2018 của Công ty TNHH một thành viên CS trả lời diện tích đất thực tế gia đình ông Lê X đang sử dụng là 305m², còn diện tích 326,3m² là do Công ty TNHH MIPHA thực hiện, khi đo sai mà không thực hiện đối chiếu với Công ty CS dẫn đến ông X nhầm tưởng đất ông được cấp là 326,3m² (bút lục 360, 371). Tại Quyết định số: 678/QĐ-UBH ngày 30/12/1993 của Ủy ban nhân dân huyện K và Quyết định cấp đất số 052/AL-QĐ ngày 25/9/1996 của Nông trường AL cấp cho ông X diện tích đất chỉ có 270m². Diện tích thực tế hiện nay ông X đang sử dụng tại thửa 71 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10397/2018 ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện là 288,8m², nhiều hơn diện tích đã được Nông trường cấp ban đầu.

Do đó, có đủ căn cứ xác định diện tích 41,8m² (theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10397/2018 ngày 26/10/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện được giới hạn bởi các mốc E,D,5,6,E) thuộc

quyền sử dụng của ông Ngh, bà L1 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Ngh là có cơ sở.

- Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) cấp cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 đối với thửa 244, tờ bản đồ 12 (nay là thửa 70, tờ bản đồ 13 phường S). Qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nhận thấy về trình tự, thủ tục, đối tượng và diện tích đất cấp cho ông Ngh và bà L1 đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu phản tố của ông X.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Từ những phân tích trên, cho thấy Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê X, giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối giải quyết.

Tuy nhiên, tại Bản án sơ thẩm có phần tuyên xử “Tạm giao diện tích đất 288,8m², tại thửa đất 243, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 13 phường S) cho ông Lê X, bà Ngô Thị L quản lý, sử dụng được thể hiện trên bản đồ địa chính và được giới hạn bởi các mốc (2,3,C,4,B,A,5,D,2) theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 10397/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 26/10/2018”, nhận thấy diện tích đất này thực tế vẫn do ông X và bà L đang quản lý, sử dụng và các đương sự trong vụ án không có ai tranh chấp, nên để thực hiện quyền của mình thì ông X và bà L tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc tuyên xử phần này của Bản án sơ thẩm là không phù hợp, cần phải sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[5] Về chi phí đo vẽ và thẩm định giá: Bản án sơ thẩm giải quyết là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm quyết định trách nhiệm về án phí là đúng với quy định.

- Án phí phúc thẩm: Theo quy định ông X không phải nộp.

[7] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê X. Sửa Bản án sơ

thẩm về cách tuyên.

- Căn cứ vào các Điều 147, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 255, 256 và điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 99, 100, 166, 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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 ông Đặng Bá Ngh:

Buộc ông Lê X và bà Ngô Thị L phải trả lại cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 diện tích đất 41,8m² được giới hạn bởi các điểm (5,D,E,6,5), tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 13) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 10397/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký ngày 26/10/2018 tọa lạc tại Khu phố Đ, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là Ủy ban nhân dân thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 cấp cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê X và bà Ngô Thị L về việc công nhận diện tích đất 43,2m² đang tranh chấp là của ông X, bà L và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AF 063175 ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đặng Bá Ngh và bà Võ Thị L1 tại thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 13 phường S).

3. Về chi phí đo vẽ và thẩm định giá: Buộc ông Lê X và bà Ngô Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Bá Ngh số tiền chi phí tố tụng là: 5.720.000 đồng (Năm triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả ông Đặng Bá Ngh 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số 03966 ngày 14/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K). Ông Lê X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phản tố, hoàn trả ông Lê X và bà Ngô Thị L 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số 07983 ngày 28/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.K;
- Tòa án nhân dân TP.K;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương