

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 162/2022/DS-PT

Ngày: 11 - 11 - 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**

- 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

Ông Trần Vĩnh Yên

- 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: Bà Vũ Thị Mỹ Liên

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 2 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2021/QĐ-PT ngày 24/3/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 106/2021/QĐ-PT ngày 14/4/2021 Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa xét xử phúc thẩm số 501/TB.TA ngày 04/7/2022; Thông báo về việc dời phiên tòa xét xử phúc thẩm số 515/TB.TA ngày 19/7/2022; Thông báo về việc dời phiên tòa xét xử phúc thẩm số 640/TB.TA ngày 24/8/2022 và Thông báo dời phiên tòa xét xử phúc thẩm số 691/TB.TA ngày 28/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Lê Minh Đ**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đình A, sinh năm 1990 (văn bản ủy quyền ngày 08/6/2015).

Địa chỉ: Số 24, đường D4, KDC Jamona City, phường P, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Phi L**, sinh năm 1963.

2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2018) và ông Đỗ Văn C, sinh năm 1964; Địa chỉ: tổ 34, khu Cầu Xéo, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Lê Nhi P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Phạm Lê Minh H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Phạm Lê Nhi H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 27/18, Thới Tứ, xã Thới Tam Môn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Lê Nhi H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Phạm Lê Minh B, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ông, bà P, H, H, H, B ủy quyền cho: Anh Nguyễn Đình A, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 40, Phú Thuận, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08/6/2015).

6. Anh Nguyễn Phi P, sinh năm 1991.

7. Anh Nguyễn Phi H, sinh ngày 04/02/2001.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp Tập Phước, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà D, anh P, anh H ủy quyền cho ông Nguyễn Phi L tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2018).

Bà D tiếp tục ủy quyền cho ông Đỗ Văn C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: tổ 34, khu Cầu Xéo, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2019).

8. Bà Trần Thị D, sinh năm 1932.

Địa chỉ: tổ 4, khu vực 1, phường N, TP Q, tỉnh Bình Định.

(Anh Đình A, ông L có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Minh B, anh Nguyễn Đình A trình bày:

Bố mẹ ông Phạm Lê Minh Đ là ông Phạm Minh L và bà Lê Thị N là chủ sử dụng diện tích đất 1.258m² thửa số 60, tờ bản đồ số 56, xã L, được UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 067991 ngày 02/02/2009. Bố mẹ ông Đ có 06 người con tên Phạm Lê Nhi P, sinh năm 1973; Phạm Lê Minh H, sinh năm 1974; Phạm Lê Nhi H, sinh năm 1976; Phạm Lê Nhi H, sinh năm 1979; Phạm Lê Minh B, sinh năm 1981 và Phạm Lê Minh Đ, sinh năm 1983. Ngoài những người con trên, ông Lai, bà N không còn người con nào khác, không có con riêng, không có con nuôi và bố mẹ của ông Lai, bố của bà N cũng đã chết, chỉ có mẹ của bà N là bà Trần Thị Dưỡng đang còn sống.

Ông Phạm Minh L, bà Lê Thị N chết không để lại di chúc nên hiện nay ông PPhạm Lê Minh B đang quản lý, sinh sống trên đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 56 xã L. Tháng 9/2014, ông Nguyễn Văn Q và con trai là ông Nguyễn Phi L tiến hành xây dựng căn nhà trên đất, lấn sang một phần đất của gia đình ông Đ. Hai bên đã gặp nhau và nhờ chính quyền địa phương can thiệp nhưng không hòa giải được. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc gia đình ông L (ông Q đã chết) phải trả lại cho gia đình ông Đ phần đất gia đình ông L đang lấn chiếm trái phép của gia đình ông Đ. Đồng thời, gia đình ông L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại hiện trạng ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện L đã 02 lần tiến hành đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành phát hành các bản đồ hiện trạng thửa đất số 11938/2015 ngày 07/10/2015 và bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504/2017 ngày 31/5/2017. Sau khi xem xét 02 bản vẽ, Tòa án nhân dân huyện L đã đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành xác định thêm khoảng cách các mốc trong bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504. Ngày 19/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành đã ban hành bản đồ hiện trạng thửa đất số 8513/2018 thay thế bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504,

xác định phần đất tranh chấp có diện tích $6,2m^2$. Qua xem xét, ông Đ đồng ý với bản đồ hiện trạng số 8513 ngày 19/7/2018 và không yêu cầu Tòa án đo vẽ thêm. Ông Đ yêu cầu ông L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo bản đồ hiện trạng số 8513 là $6,2m^2$, trong đó phần diện tích có nhà là $2,6m^2$, phần đất trống có tường rào là $3,6m^2$. Phần tường rào này đã được ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2018. Còn phần nhà đã được ghi nhận trong Chứng thư thẩm định giá và ông Đ cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án vận động, tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thương lượng, giải quyết với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các bên không có tiếng nói chung. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của những người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Phi P, anh Nguyễn Phi H, bị đơn ông Nguyễn Phi L trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị T là chủ sử dụng đất có diện tích $1.145m^2$ thửa số 96, tờ bản đồ số 56 xã L, huyện L, đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 71898 ngày 19/6/2013. Diện tích đất này do ông Q sử dụng từ năm 1976 đến nay. Giữa đất của ông Q và gia đình ông Lai, bà N có làm ranh đất là bờ tường xây cao 1,5m, phía sau là trụ bê tông giăng kẽm. Ngày 26/8/2015, theo yêu của ông Q, bà T, thửa đất số 96 được đo vẽ tách làm 03 thửa, trong đó có thửa tạm 96b, sau này là thửa chính thức số 105, tờ bản đồ số 56 xã L có diện tích $553,5m^2$, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 530239 mang tên ông Q, bà T. Đến ngày 22/10/2015, vợ chồng ông L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L.

Cuối năm 2014 gia đình ông L căn cứ vào diện tích và ranh giới của Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên để xây nhà thì giữa gia đình ông L và gia đình ông Đ xảy ra tranh chấp. Ông Đ cho rằng gia đình ông L xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ nên ông Đ khiếu nại đến ủy ban nhân dân xã L. Sau khi hòa giải không thành, ông Đ khởi kiện ông Q tại Tòa án.

Theo anh Đình A trình bày thì phần đất tranh chấp đúng là có một phần căn nhà do ông L xây dựng, có kết cấu như Chứng thư thẩm định giá mô tả, một

phần đất có tường rào đã được ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2018. Hiện nay, ông Q và bà T đều đã chết, không để lại di chúc. Cha ông Q, bà T đã chết, chỉ còn các con là Nguyễn Văn Luông, sinh năm 1956; Nguyễn Phi L; Nguyễn Thị Tuyết C, sinh năm 1965; Nguyễn Phi S, sinh năm 1968; Nguyễn Phi H, sinh năm 1964. Ngoài những người con trên, ông Q, bà T không còn người con nào khác, không có con riêng, con nuôi. Nay, ông là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông xác định không lấn chiếm đất của gia đình ông Đ. Ông L đã xây nhà, sử dụng đúng diện tích được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết, Tòa án cũng đã tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp nhưng ông không đồng ý với các bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành ban hành, nhưng do Văn phòng đăng ký đất đai không đồng ý đo vẽ lại nên ông cũng không yêu cầu Tòa án hợp đồng với đơn vị nào khác để đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp. Ông đề nghị Tòa án sử dụng bản đồ số 336, 337 mà bên phía gia đình ông Đ hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản đo đạc xác định ranh mốc, hình thể thửa đất ngày 11/5/2012 để giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Lê Thị N. Bà N hiện nay đã chết và có để lại tài sản là quyền sử dụng đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 067991, thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 56, xã L, do UBND huyện L cấp ngày 02/02/2009. Các con của bà N, ông Lai đang quản lý diện tích đất này.

Các đồng thừa kế của ông L, bà N đang tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất trên với ông Nguyễn Văn Q. Bà là mẹ của bà N và là một trong những người thừa kế của bà N được Tòa án nhân dân huyện L đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, bà không có ý kiến gì khác.

Do tuổi cao và cách xa về mặt địa lý nên bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ vào Điều 26; Điều 39, 157, 165; Điều 203, 220, 228, 235, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Lê Minh Đ.

Buộc ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho ông bà Phạm Lê Minh Đ, Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Minh B, Phạm Lê Nhi H, bà Trần Thị Dưỡng diện tích 3,6m² đất thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L, được giới hạn bởi các mốc (9, A, C, 9) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504/2017 ngày 31/5/2017, được thay thế bởi bản đồ hiện trạng thửa đất số 8513/2018 ngày 19/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Buộc ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho ông bà Phạm Lê Minh Đ, Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Minh B, Phạm Lê Nhi H, bà Trần Thị Dưỡng giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm là 2,6m² thành tiền 18.200.000đ (mười tám triệu hai trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng diện tích đất 2,6m² thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L, được giới hạn bởi các mốc (A, B, C, A) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504/2017 ngày 31/5/2017, được thay thế bởi bản đồ hiện trạng thửa đất số 8513/2018 ngày 19/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký biến động, bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Ông L, bà D phải chịu 16.072.740 đồng, trong đó đã nộp 2.290.705 đồng. Ông L, bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Phạm Lê Minh Đ số tiền chi phí tố tụng là 13.782.035 đồng.

- Về án phí: Ông L, bà D phải nộp 200.000 đồng án phí không có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Đ 1.515.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 006806 ngày 12/5/2015 và 0005305 ngày 22/7/2019 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm chậm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/11/2019, ông Nguyễn Phi L có đơn kháng cáo về kết quả đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp, án sơ thẩm buộc trả phần diện tích đất và chi phí đo vẽ, án phí.

- 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 qui định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Nguyễn Phi L trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận. Thửa 105 có nguồn gốc là của ông Q, bà T, thời điểm ông Đ khởi kiện thửa đất vẫn đang đứng tên ông Q nên xác định ông Q là bị đơn, ông L là người liên quan (thụ lý 5/2015). Quá trình giải quyết vụ án năm 2016 ông Q chết nên đưa các con của ông Q vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng.

Tháng 10/2015 diện tích đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông L, ông L là người đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng Tòa sơ thẩm không phát hiện để xem xét xác định lại tư cách của bị đơn, ông L phải là bị đơn và không cần phải đưa những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q vào tham gia tố tụng. Vi phạm của Tòa sơ thẩm không phải là vi phạm nghiêm trọng vì trong vụ án ông L đã tham gia tố tụng là người liên quan, bản án sơ thẩm cũng đã tuyên buộc ông L phải trả lại diện tích lấn chiếm, nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

Ngoài những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q cấp sơ thẩm đã đưa vào tham gia, ông L còn cung cấp vợ, con của ông Sơn (năm 2018 ông Sơn là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q chết); Nguyễn Phi

Thanh S sinh năm 1958 là con của ông Q Tòa cấp sơ thẩm còn bỏ sót những người này. Như trên đã phân tích, không cần phải đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q vào tham gia tố tụng trong đó có vợ, con của ông Sơn và ông Nguyễn Phi Thanh S. Đề nghị HĐXX xác định lại tư cách tố tụng của ông L là bị đơn.

Theo kết quả của Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8748/2022 ngày 08/8/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện thì phần đất bị đơn lần chiếm có diện tích $3m^2$ được giới hạn bởi các mốc (e, f, g, 1, e) và (A', f, C', A') thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L. Trong đó diện tích đất trống là $1,4m^2$ giới hạn bởi các mốc (f, B', g, f) và diện tích đất tranh chấp do ông L đã xây dựng nhà và do ông L, bà D, anh Phụng, anh Hoàng đang sử dụng là $1,6m^2$ được giới hạn bởi các mốc (f, B', 1, e, f) và (A', f, C', A').

Đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án sử dụng bản vẽ số 8513/2018 ngày 19/7/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện để xác định diện tích căn nhà xây dựng là $2,6m^2$, ông L không đồng ý và yêu cầu sử dụng bản vẽ mới số 8748/2022 ngày 08/8/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện để xem xét yêu cầu kháng cáo.

Đề nghị HĐXX chấp nhận 1 phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại diện tích $3m^2$ cho nguyên đơn, trong đó diện tích lần chiếm có $1,6m^2$ ông L đã xây dựng nhà, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L đồng ý tự nguyện thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông L, đối với diện tích $1,4m^2$ ông L phải trả lại cho các ông bà Phạm Lê Minh Đ, Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Nhi H và Trần Thị D.

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: Ông Nguyễn Phi L kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Về quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

Về tư cách đương sự: Thừa 105, tờ bản đồ 56, xã L có nguồn gốc là của ông Q, bà T, khi ông Đ khởi kiện thừa đất vẫn đang đứng tên ông Q nên xác định ông Q là bị đơn, ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án năm 2016 ông Q chết nên đưa các con của ông Q vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng.

Tháng 10/2015 diện tích đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông L, ông L là người đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng Tòa sơ thẩm không phát hiện để xác định lại tư cách của bị đơn, ông L, bà D phải là bị đơn và không cần phải đưa những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q vào tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung: Theo đại diện nguyên đơn, ông Phạm Minh Lai và bà Lê Thị Nhạn là chủ sử dụng diện tích đất 1.258m² thửa số 60, tờ bản đồ số 56 xã L, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 067991 ngày 02/02/2009.

Tháng 9/2014, ông Nguyễn Văn Q và con trai là ông Nguyễn Phi L tiến hành xây dựng căn nhà trên đất, lấn sang một phần đất của gia đình ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu ông L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo bản đồ hiện trạng số 8513/2018 là 6,2m², trong đó phần diện tích có nhà là 2,6m², phần đất trống có tường rào là 3,6m².

Ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị Tinh là chủ sử dụng đất có diện tích 1.145m² thuộc thửa số 96 (thửa mới 60), tờ bản đồ số 56 xã L, huyện L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 71898 ngày 19/6/2013. Ngày 26/8/2015 ông Q, bà T đo vẽ tách làm 03 thửa, trong đó có thửa tạm 96b, sau này là thửa chính thức số 105, tờ bản đồ số 56 xã L có diện tích 553,5m², được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 530239 đứng tên ông Q, bà T.

Ngày 22/10/2015, vợ chồng ông L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2014 gia đình ông L xây nhà thì giữa gia đình ông L và gia đình ông Đ xảy ra tranh chấp. Ông xác định khi xây nhà đã xây đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2015, trên cơ sở chỉ dẫn của các đương sự trong vụ án, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đã ban hành Bản

đồ hiện trạng số 11938/2015 xác định phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc (9, A, B, C, 9) có diện tích 15,9m² thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L.

Không đồng ý với kết quả đo đạc, ông Nguyễn Phi L yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp, ngày 31/5/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đã ban hành Bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504/2017, xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 6,2m² được giới hạn bởi các mốc (9, A, B, C, 9). Đối chiếu với bản đồ hiện trạng sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L, trong đó diện tích đất trống là 3,6m² và diện tích đất tranh chấp do ông L xây dựng nhà là 2,6m².

Ngày 22/8/2017 Tòa án nhân dân huyện có công văn số 1004/CV-TA yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành xác định chính xác diện tích đang tranh chấp. Ngày 29/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành có công văn số 278/CV-VPĐK.LT xác định diện tích đang tranh chấp tại bản vẽ hiện trạng khu đất số 7504/2017 ngày 31/5/2017 là diện tích đo đạc lại theo sự chỉ dẫn của ông Nguyễn Phi L là số liệu chính xác.

Ngày 31/5/2017, ông Nguyễn Phi L khiếu nại đối với Bản đồ hiện trạng số 7504/2017 ngày 31/5/2017, tại công văn số 309/CV-VPĐK.LT ngày 26/9/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đã xác định trên bản đồ hiện trạng thửa đất số 7504/2017 đã thể hiện đúng phần diện tích tranh chấp, các mốc ranh giới được đo theo sự chỉ dẫn của ông Nguyễn Phi L có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã L và đại diện Tòa án.

Ngày 16/11/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có công số 4293/VPĐK-TCHC đề nghị Tòa án nhân dân huyện L liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành để được giải quyết. Trường hợp không đồng ý với kết quả đo đạc, Tòa án có thể liên hệ các đơn vị khác có chức năng đo đạc để thực hiện việc đo đạc theo yêu cầu.

Tại biên bản làm việc ngày 12/12/2017 Tòa án sơ thẩm đã giải thích các quy định và cho ông L trong thời hạn 07 ngày phải làm văn bản, xác định yêu cầu, nhưng ông L vẫn không có đơn yêu cầu, không xác định rõ cơ quan tiến hành đo đạc.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Phi L có đơn kháng cáo về kết quả đo về hiện trạng đối với diện tích đang tranh chấp. Tại trích lục và đo hiện trạng thửa

đất bản đồ địa chính ngày 19/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 11.4m² được giới hạn bởi các mốc (1, 19, 2, A, B, C, D. 14,1).

Ngày 21/12/2020 ông Nguyễn Phi L có đơn yêu cầu đo đạc lại, ngày 11/01/2021 Tòa án nhân dân tỉnh có công văn số 29/CV ngày 11/01/2021 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có ý kiến về việc đo đạc.

Ngày 01/02/2021 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có công văn số 755/VPĐK-ĐDBĐ về việc sắp xếp làm việc tại thực địa để công khai số liệu đo đạc ngày 18/9/2020 để các bên liên quan được biết. Trường hợp ông Nguyễn Phi L yêu cầu đo đạc lại, đề nghị Tòa án căn cứ đơn đề xử lý theo quy định.

Tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3441/2022 ngày 23/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 4.6m² được giới hạn bởi các mốc (g A, B, C, d, e, f, g) có diện tích (2.1 + 2.5) trong đó diện tích đất ông L đã xây dựng nhà 2.5m² và diện tích đất trống 2.1m².

Ngày 18/7/2022 Tòa án nhân dân tỉnh ban hành công văn số 767/CV.TA gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai V/v bổ sung vị trí, tọa độ đối với trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính 3441/2022 ngày 23/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Tại bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8748/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, thì phần đất bị đơn lần chiếm của nguyên đơn có diện tích 3m² được giới hạn bởi các mốc (e, f, g, 1, e) và (A', f, C', A') thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L. Trong đó diện tích đất trống là 1,4m² giới hạn bởi các mốc (f, B', g, f) và diện tích đất tranh chấp do ông L đã xây dựng nhà; do ông L, bà D, anh Phụng, anh Hoàng đang sử dụng là 1,6m² được giới hạn bởi các mốc (f, B', 1, e, f) và (A', f, C', A').

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và người đại diện theo ủy quyền của bà D đều xác nhận từ khi xây dựng căn nhà năm 2014 thì hai bên mới xảy ra tranh chấp và căn nhà này thuộc quyền sở hữu và do ông L, bà D đứng ra xây dựng. Do đó, chỉ buộc ông L, bà D phải trả lại cho gia đình ông Đ diện tích đất tranh chấp là phù hợp. Diện tích đất tranh chấp do ông L đã xây dựng nhà và do ông L, bà D, anh P, anh H đang sử dụng là 1,6m² nếu phải tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà.

Đối với phần đất trống, buộc ông L, bà D trả lại cho gia đình ông Đ diện tích 1,4m², còn đối với diện tích 1,6m² gắn liền với căn nhà cấp 4 thì buộc trả

bằng giá trị tương ứng theo đơn giá tại Chứng thư thẩm định giá số 2902/TĐG-CT ngày 07/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Cụ thể: $1,6m^2 \times 7.000.000đ/m^2 = 11.200.000$ đồng.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu lấy kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm là không có cơ sở, bị đơn ông L đồng ý kết quả đo đạc và tự nguyện thanh toán giá trị đất mà ông đã xây dựng nhà, nên ghi nhận. Kháng cáo của ông L có cơ sở, nên sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông L về thanh toán giá trị và kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của ông L được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phi L, ghi nhận sự tự nguyện của ông L về thanh toán giá trị, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L.

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; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Lê Minh Đ.

Buộc ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho các ông bà Phạm Lê Minh Đ, Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, Phạm Lê Minh B, Phạm Lê Nhi H, Trần Thị D diện tích $1,4m^2$ được giới hạn bởi các mốc (f, B', g, f) thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L, huyện L theo Bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8748/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phi L thanh toán cho ông, bà Phạm Lê Minh Đ, Phạm Lê Nhi P, Phạm Lê Minh H, Phạm Lê Nhi H, PPhạm Lê Minh B, Phạm Lê Nhi H, Trần Thị D giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm là 1,6m² được giới hạn bởi các mốc (A', f, C', A') và (f, B', 1, e, f) thành tiền 11.200.000 đồng (mười một triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng diện tích đất 1,6m² thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 56 xã L, được giới hạn bởi các mốc (A', f, C', A') và (f, B', 1, e, f) theo Bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8748/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký biến động, bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Ông L, bà D phải chịu 16.072.740 đồng, trong đó đã nộp 2.290.705 đồng. Ông L, bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Phạm Lê Minh Đ số tiền chi phí tố tụng là 13.782.035 đồng (mười ba triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn không trăm ba mươi lăm đồng).

- Ông L phải chịu 8.405.000 đồng (tám triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc (lần 1: 4.726.000 đồng và lần 2: 4.726.000 đồng), ông L đã nộp đủ tại Tòa án nhân dân tỉnh.

- Về án phí: Ông L, bà D phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Đ 1.515.000 đồng (một triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 006806 ngày 12/5/2015 và 0005305 ngày 22/7/2019 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ông L không phải chịu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông L nộp tại biên lai số 0002747 ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L được hoàn trả lại ông L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND H. Long Thành;
- VKSND H. Long Thành;
- Chi Cục THADS H. Long Thành;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Long Châu