

Bản án số: 15/2023/DS-PT

Ngày 27 tháng 02 năm 2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng

Ông Trần Hữu Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 và ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2022/DS-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Dương Văn T; Sinh năm: 1954

- Bà Trần Thị Thanh D; Sinh năm: 1959

- Bà Dương Thị Lan P Sinh năm: 1982; Bà P ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh D

Cùng địa chỉ: 52 Lý Nam Đế, phường P, thành phố N, tỉnh K.

Ông T và bà D có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Như Ý – Công ty Luật TNHH N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1962 và Bà Võ Thị Kiều D, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K.

Ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1959, địa chỉ: Thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh K. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị S; Sinh năm: 1936
2. Bà Trần Hồng N; Sinh năm: 1990
3. Bà Trần Ngọc Diễm C; Sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm: 1978
5. Ông Đặng Văn N, sinh năm: 1974

Cùng địa chỉ: 55 Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D; bị đơn ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D và bà Dương Thị Lan P trình bày:

Nguyên toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số: 384, 301 (1 phần), 300 tờ bản đồ số 37, địa chỉ: 53, 53/1, 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K trước đây là của bà Nguyễn Thị X. Ngày 25/7/1985, bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng căn nhà và một số hoa màu, cây trái trên tổng diện tích 1.132m² đất cho vợ chồng ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D theo Giấy bán nhà (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Năm 1990, cha mẹ bà D là ông Trần V và bà Thái Thị S có xin vợ chồng ông bà cho vợ chồng em trai bà D là ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D ở nhờ trên một phần đất của ông bà tại 53 đường số 10, phường P, thành phố N (nay là 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N). Vào thời điểm đó ông T, bà D có xây 01 căn nhà tạm khoảng 20-30m² để ở.

Năm 1998, bà Thái Thị S đề nghị ông T, bà D được mua lại phần đất ông T, bà D đang ở. Ông T, bà D có nói với bà S, nếu mua thì ông bà sẽ bán với giá 30 cây vàng nhưng bà S không đủ tiền mua nên ông bà đã thống nhất để cho ông Trần V và bà Thái Thị S toàn quyền sử dụng phần đất trong khuôn viên đã làm nhà (dài 22m, rộng 4,3m). Bà S có đưa cho ông T, bà D 03 cây vàng y 24K và ông bà đã viết cho bà S “Giấy giao kèo” ngày 14/5/1998 tức 19/4/1998 âm lịch. “Giấy giao kèo” là do ông Dương Văn T viết. Sở dĩ có 02 “Giấy giao kèo” là vì để mỗi bên giữ 01 bản, nội dung tương tự nhau.

Năm 2002, vợ chồng ông T, bà D cho con gái là Dương Thị Lan P 230m² đất theo “Giấy cho con đất ở” lập ngày 15/4/2002 (hiện là thửa đất 301 (1 phần) tờ bản đồ số 37, địa chỉ: 53/1 Lương Thế V, phường P, thành phố N,).

Năm 2012, khi ông T, bà D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đã viết “Giấy cho em đất ở” đề ngày 15/12/1990, nội dung là

cho vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D một phần đất có diện tích $23m \times 4,3m = 99m^2$ để xây nhà ở (hiện là thửa đất số 300 tờ bản đồ số 37, địa chỉ: 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N). Sở dĩ, ông bà viết “Giấy cho em đất ở” đề ngày 15/12/1990 nhằm giúp cho ông T, bà D thuận lợi hơn trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất, ông T, bà D mở rộng diện tích nhà ở đã lấn sang phần đất của ông T, bà D (nay là phần đất của ông T, bà D và bà P). Do ông T, bà D, bà P không trực tiếp ở đó nên không biết việc lấn chiếm này. Đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất số: 384, 301 (1 phần), 300 tờ bản đồ số 37, địa chỉ: 53, 53/1, 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K, ông T, bà D và bà P mới phát hiện việc lấn chiếm đất của ông T, bà D.

Khi ông T, bà D và bà P yêu cầu ông T, bà D trả lại phần diện tích lấn chiếm thì ông T, bà D hứa khi nào sửa hoặc xây nhà mới sẽ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho các ông bà. Tuy nhiên, tháng 9/2017, ông T, bà D tiến hành sửa chữa nhà nhưng không trả lại phần đất lấn chiếm như đã hứa nên ông Thọ, bà D và bà P làm đơn kiến nghị lên Ủy ban nhân dân phường P để giải quyết nhưng không có kết quả.

Phần diện tích đất mà ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay là $102,6m^2$, lớn hơn phần diện tích đất mà ông T, bà D đã viết trong “Giấy giao kèo” ($94,6m^2$) cũng như trong “Giấy cho em đất ở” ($99m^2$) ngày 15/12/1990. Tuy nhiên, ông T, bà D, bà P không có ý kiến gì về sự chênh lệch diện tích đất trên và đồng ý để ông T, D được sử dụng phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02584/22378 ngày 11/4/2014. Nay ông T, bà D, bà P chỉ yêu cầu ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D phải trả lại cho các ông bà phần diện tích đất sử dụng thực tế bị vượt so với phần diện tích đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 11/7/2022, bà Dương Thị Lan P có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D trình bày:

Năm 1990, cha mẹ ông Tuấn là ông Trần V (chết năm 2013) và bà Thái Thị S có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh D và ông Dương Văn T 01 lô đất có diện tích $200m^2$ (ngang 9m) tại địa chỉ 53 đường số 10, phường P, thành phố N (nay là 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N) với giá 01 lượng vàng 96%. Việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ hay biên bản giao nhận gì. Sau khi ông V, bà S nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà D, vợ chồng ông T, bà D tiến hành xây nhà để ở.

Năm 1994, ông T, bà D không đồng ý chuyển nhượng cho ông V, bà S 200m² đất nữa mà lấy lại một nửa và yêu cầu ông V, bà S đưa thêm 03 lượng vàng 24K. Sau khi ông V, bà S đưa thêm 15 triệu đồng (gần 04 lượng vàng 96%), ông T, bà D đã viết “Giấy giao kèo” cho ông V, bà S ngày 14/5/1998 với nội dung ông T, bà D đồng ý để cho ông V, bà S một lô đất đã làm nhà, đồng ý để cho ông bà toàn quyền sử dụng trong khuôn viên đã làm nhà.

Đối với “Giấy cho em đất ở” đề ngày 15/12/1990 là do bà D viết năm 2014 và chỉ có bà D ký tên, còn ông T không ký vào giấy trên.

Trước đây, số nhà của ông T, bà D là 53 không phải là 53A Lương Thế V như hiện nay. Bà D, ông T đã sử dụng số nhà 53 Lương Thế V để kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại của ông bà mà không phải đóng tiền sử dụng đất. Sau khi ông T, bà D phát hiện sự việc này, bà D đã hứa hẹn làm các thủ tục để ông T, bà D không phải đóng tiền sử dụng đất khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Do đó, bà D đã đồng ý kí tên vào “Giấy cho em đất ở” và giả chữ ký của ông T, ông T không hề biết việc bà D giả chữ ký của ông T.

Năm 1990, sau khi chuyển nhượng đất cho ông V, bà S, ông T, bà D đã trực tiếp chỉ ranh giới cho ông T, bà D xây nhà. Ông T, bà D không lấn chiếm đất của ông T, bà D; không biết việc bà D, ông T viết “Giấy giao kèo” cho ông V, bà S chỉ ghi diện tích 94,6m². Việc diện tích đất hiện ông T, bà D sử dụng có sự chênh lệch so với “Giấy giao kèo” có thể do thời điểm đó đo đạc bằng tay hoặc có thể khi hộ bà Nguyễn Thị Thanh V xây tường rào có chừa lại 01 phần đất và ông bà đã sử dụng luôn phần đất này. Vì vậy ông T, bà D không đồng ý trả lại phần diện tích đất chênh lệch cho ông T, bà D và bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S trình bày:

Vào năm 1990, bà Thái Thị S cùng chồng là ông Trần V (chết năm 2013) có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh D và ông Dương Văn T 01 lô đất có diện tích 200m² (ngang 9m) tại địa chỉ 53 đường số 10, phường P, thành phố N (nay là 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K) với giá 01 lượng vàng 96%. Việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ hay biên bản giao nhận gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà D, vợ chồng con trai ông V, bà S là Trần Quốc T, Võ Thị Kiều D xây nhà để ở theo chỉ dẫn ranh giới của ông T, bà D. Đến năm 1994, ông T, bà D không đồng ý chuyển nhượng cho ông V, bà S 200m² đất nữa mà lấy lại một nửa và yêu cầu ông bà đưa thêm 03 lượng vàng 24K. Sau khi ông V, bà S đưa thêm 15 triệu đồng (gần 04 lượng vàng 96%), ông T, bà D đã viết “Giấy giao kèo” cho ông bà ngày 14/5/1998 với nội dung ông T, bà D đồng ý để cho ông V, bà S một lô đất đã làm nhà, đồng ý để cho ông bà toàn quyền sử dụng trong khuôn viên đã làm nhà. Vợ chồng con trai Trần Quốc T và Võ Thị Kiều D xây nhà ở ổn định từ năm 1990 đến nay nên không có việc ông T, bà D lấn chiếm đất của ông T, bà D. Bà S có kí tên vào giấy giao kèo ngày

14/5/1998 do bà D viết nhưng hồ sơ hoàn toàn không biết cụ thể diện tích, chiều dài, chiều rộng là bao nhiêu.

Ngày 16/4/2007, bà S và ông V viết giấy ủy quyền đất ở cho vợ chồng con trai Trần Quốc T và Võ Thị Kiều D nên nhà đất tại 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N, tỉnh K hiện nay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Hồng N: Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập bà Trần Hồng N đến Tòa để lấy lời khai, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án, nhưng bà N đều không đến Tòa làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà N. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 27/11/2021, bà N đồng ý với các nội dung ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D trình bày và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc Diễm C: Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập bà Trần Ngọc Diễm C đến Tòa để lấy lời khai, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án, nhưng bà Trần Ngọc Diễm C đều không đến Tòa làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh V trình bày:

Ngày 25/7/1996, bà Nguyễn Thị Thanh V có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Thanh T, sinh năm 1964 một lô đất có diện tích $8,8\text{m} \times 15,9\text{m} = 139,92\text{m}^2$ tại 55 đường số 10, phường P, thành phố N (nay là 55 Lương Thế V, phường P, thành phố N) với giá 23 lượng vàng.

Năm 20/4/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05316 đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 37 nói trên cho bà V và ông Đặng Văn N, diện tích $139,9\text{m}^2$.

Từ khi nhận chuyển nhượng, ông N, bà V là người trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất trên. Năm 2017, ông bà đã xây nhà và ở ổn định từ đó đến nay, diện tích đất từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay không có sự thay đổi. Ông bà không hề lấn chiếm đất ông T, bà D và ông T, bà D cũng không hề lấn chiếm đất của ông bà nên không có ý kiến hay tranh chấp gì với ông T, bà D và ông T, bà D.

Bản án sơ thẩm số: 52/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Lan P;
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D:

Giao cho ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5,4m² (ký hiệu E trên sơ đồ kèm theo bản án) có vị trí tiếp giáp giữa hai thửa số 300 và 384, tờ bản đồ số 37, phường P, thành phố N.

Buộc ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D 75.600.000đ (bảy mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 23/8/2022, nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị trả lại đất lấn chiếm.

Ngày 29/8/2022, bị đơn ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T và bà D vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc bị đơn ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D phải tháo dỡ bức tường nhà trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 5,4m² bằng hiện vật thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, bà. Ông, bà không nhận giá trị tương đương.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định pháp luật, đánh giá không khách quan gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Thực tế, năm 1990 ông T, bà D thỏa thuận miệng bán cho bà Thái Thị S và ông Trần V (cha mẹ ruột của bị đơn) 200m² đất tại địa chỉ 53 đường số 10, phường P, thành phố N (nay là 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N), nguyên đơn có chỉ ranh giới cho bị đơn xây dựng căn nhà tạm. Năm 1998, ông T, bà D viết giấy giao kèo và sau này viết giấy cho em đất ở ghi diện tích là 4,3mx22m và 4,3mx23m là chỉ áng chừng không đo đạc cụ thể. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới bản đồ địa chính năm 2008, hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2008, Bản đồ địa chính phường Phước Long năm 2008 đều thể hiện diện tích đất của bị đơn (thửa 300) là 108,4m², kích thước chiều ngang đường Lương Thế V là 4,89m, trên đất có 02 căn nhà gồm nhà sau và quán, tường nhà nằm trùng với thửa đất tạo thành ranh giới mốc giới. Bị đơn sử dụng phần đất này liên tục từ năm 1990 đến nay được tổ dân phố xác nhận phù hợp với Điều 4 và Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính.

Theo bản vẽ của Tòa án cấp sơ thẩm thì hiện nay đất bị đơn còn thiếu 17,7m² đất nên cấp sơ thẩm cho rằng phần 5,4m² này nằm trong phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không có căn cứ. Theo Điều 3 Nghị định 91/2019-NĐ-CP và Điều 58 Luật xử phạt vi phạm hành chính năm 2012, không có căn cứ xác định được bị đơn có hành vi di dời mốc giới, mở rộng diện tích đất nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của luật sư Cao Như Ý - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp 5,4m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn dựa trên những căn cứ sau: Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đều ký giáp ranh xác định ranh giới và cơ quan chứng năng đã thẩm định đo vẽ hiện trạng thực tế. Theo giấy giao kèo ngày 01/5/1998 ghi diện tích 4,3mx22m được ông T, bà D viết cho bà S. Đến năm 2012, bà D làm giấy cho em đất ở nhưng cho thêm bị đơn 1m chiều dài nên diện tích là 4,3mx23m và ghi lùi lại năm 1990 để ông T, bà D làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trích đo địa chính thửa đất năm 2011, bà D và ông T có ký xác nhận diện tích kích thước đúng 102,6m², năm 2014, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 102,6m², có kích thước chiều ngang tiếp giáp đường Lương Thế V là 4,35m. Chiều ngang thửa đất của bị đơn theo giấy giao kèo, giấy cho em đất ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều trùng nhau. Nên việc bị đơn cho rằng diện tích đất của mình là 108,6m² là không có cơ sở. Thực tế, năm 1990, nguyên đơn xây nhà tạm cho bị đơn ở nhờ (có giấy xác nhận xác nhận của UBND phường P năm 1996). Năm 2007, bị đơn tiếp tục mở rộng coi nơi lần 1. Đến năm 2017, tiếp tục mở rộng coi nơi thêm, phần ranh giới đất giữa hai hộ không tiếp giáp đất của nguyên đơn. Khi bị đơn xây dựng, nguyên đơn có nói khi nào xây dựng phải đập trả lại đúng hiện trạng đất của bị đơn là 4,3mx23m. Nhưng bị đơn lần chiếm xây nhà trên đất của nguyên đơn là trái pháp luật, cấp sơ thẩm giao cho bị đơn quản lý sử dụng phần đất 5,4m² là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2003, Điều 163, 464, 166 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 308 và 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm buộc ông T, bà D phải trả cho nguyên đơn 5,4m² đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy nguyên đơn ông T và bà D đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 927515 ngày 30/3/2012 có diện tích 272,4m². Ông T, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02584/22378 ngày 11/4/2014 có diện tích 102,6m². Qua thực tế đo vẽ hiện trạng thì phần đất của nguyên đơn đang sử dụng là 265,3m², của bị đơn đang sử dụng là 110,1 m². Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất chênh

lệch là phần E là $5,4m^2$. Căn cứ vào bảng kê tọa độ và khoảng cách tại Trích đo địa chính thửa đất do Công ty đo đạc dịch vụ địa chính Ninh Hòa thì phần diện tích đất chênh lệch này, bị đơn không có tài liệu chứng minh nguyên nhân diện tích tăng lên nên có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm phần đất này của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất này bị đơn hiện đã xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ thửa đất nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giao trả đất. Theo biên bản định giá ngày 05/01/2023 thì đất nông nghiệp có giá $23.638.500đ/m^2$ nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị $5,4m^2$ đất là $5,4m^2 \times 23.638.500đ = 127.679000đ$ đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về phần giá trị thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S, bà Trần Hồng N, bà Trần Ngọc Diễm C, bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Đặng Văn N vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/8/2018, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T và bà D phải trả phần diện tích đất lấn chiếm là $4,5m^2$. Sau khi xem xét hiện trạng và đo vẽ thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm $5,4m^2$. Cấp sơ thẩm giải quyết diện tích tranh chấp $5,4m^2$ là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn bà Dương Thị Lan P đã rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D trả phần diện tích đất lấn chiếm $2,15m^2$, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Lan P là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

[4.1] Xét thấy: Việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S cho rằng nguyên đơn có chuyển nhượng $200m^2$ cho ông V, bà S năm 1990 là không có căn cứ vì không có tài liệu nào chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận có chuyển nhượng $200m^2$ đất. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận 02 “Giấy Dao kéo” lập ngày 14/5/1998 có nội dung ông T, bà D đồng ý để cho ông V, bà S một lô đất và toàn quyền sử dụng trong khuôn viên đã làm nhà, chiều dài 22m, chiều rộng 4,3m là do ông T viết đưa cho bà S và bà S có giao cho ông T, bà D 03 cây vàng 24K. Giấy ghi năm 1998 nhưng thực tế bị đơn đã ở trên phần đất tranh

chấp từ năm 1990. Ngày 16/4/2007, ông V, bà S làm giấy ủy quyền đất ở cho con có nội dung cho ông T, bà D 01 lô đất ở đường số 10, phường P, N chiều dài 22m, chiều rộng 4,3m. Đến năm 2012, bà D làm “Giấy cho em đất ở”, cho ông T, bà D lô đất diện tích dài 23m, rộng 4,3m nhưng ghi lùi ngày 15/12/1990 để bị đơn làm sổ đỏ. Đến ngày 11/4/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02584/22378 đối với thửa 300, diện tích 102,6m² cho ông T, bà D. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 300 tọa lạc tại 53A Lương Thế V, phường P, thành phố N của bị đơn là do nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Trần V và bà Thái Thị S theo Giấy Dao Kèo lập ngày 14/5/1998.

[4.2] Biên bản xác minh ngày 31/7/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Phước Long thể hiện: theo bản đồ địa chính phường Phước Long năm 1996, thửa đất 300, tờ bản đồ địa chính 37 thuộc 1 phần thửa đất 119 tờ bản đồ 9D-I-C- (B) có diện tích 199m², trên thửa đất có căn nhà diện tích khoảng 36 - 37m², Bản đồ địa chính năm 2008 thể hiện thửa đất 300, tờ bản đồ địa chính 37 trên thửa đất có hai phần kết cấu nhà có diện tích 66,8m² + 8,11m²; hiện trạng nhà theo bản đồ địa chính năm 1996 so với năm 2008 có thay đổi về vị trí, diện tích. Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 27/4/2011 có chủ sử dụng đất bà D và ông T ký điều thể hiện tài sản trên đất có phần diện tích xây dựng là 71,6m², trong đó phần đất phía trước giáp đường Lương Thế V còn trống chưa xây dựng. Trên thửa đất không thể hiện có tường nhà như hiện nay.

Kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân phường Phước Long là phù hợp với lời khai của nguyên đơn là khoảng năm 1990, trên thửa đất 300 có xây dựng 01 căn nhà tạm diện tích khoảng 30m². Nguyên đơn không thừa nhận có việc chỉ ranh giới đất cho bị đơn khi xây dựng nhà như bị đơn trình bày. Tại phiên tòa, bị đơn bà D thừa nhận năm 1998, bị đơn mới xây dựng coi nói thêm lần 1 và năm 2017 tiếp tục xây dựng coi nói thêm. Khi xây dựng, bị đơn cũng không xin phép địa phương nên không có căn cứ để xác định bức tường giáp hộ ông T, bà D như hiện nay là do bị đơn xây từ năm 1990 như bị đơn trình bày.

[4.3] Theo Giấy Dao Kèo và Giấy cho em đất ở thể hiện diện tích đất nguyên đơn chuyển nhượng cho cha mẹ của bị đơn là 94,6m², cho bị đơn là 99m² (nay là thửa đất số 300) trong đó chiều ngang mặt tiền đường Lương Thế V là 4,3m. Bị đơn là người ở ổn định tại địa chỉ 53A Lương Thế V từ năm 1990 đến nay. Đến năm 2011, nguyên đơn có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn bà Võ Thị Kiều D có ký giáp ranh xác nhận diện tích của nguyên đơn là 272,4m² và chiều ngang mặt tiền đường Lương Thế V là 12,88m + 2,75m. Bị đơn làm hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất của bị đơn là 102,6m² và chiều ngang mặt đường Lương Thế V là 4,35m, ông T, bà D là người chủ sử dụng đất đã ký tên, các hộ giáp ranh đều ký xác nhận. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay các bên đều không có ý kiến hay khiếu nại gì về phần đất của mình. Qua kết quả đo vẽ,

xem xét hiện trạng thì phần đất của nguyên đơn có kích thước mặt tiền đường Lương Thế V còn lại $12,39\text{m} + 2,8\text{m}$ là ngắn hơn so với chiều ngang trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $12,88+2,75\text{m}$ và diện tích đất là $265,3\text{m}^2$ so với $272,4\text{m}^2$ là thiếu $7,1\text{m}^2$. Trong khi đó, đất của bị đơn là $110,1\text{m}^2$ so với $102,6\text{m}^2$ dư ra $7,5\text{m}^2$. Phần diện tích đất dư ra giáp ranh của hộ bà D và ông T là $5,4\text{m}^2$, giáp bà P là $1,9\text{m}^2$; chiều ngang mặt đường Lương Thế V là dư ra $0,47\text{m}$.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất vượt quá $5,4\text{m}^2$ (ký hiệu phần E trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 02/02/2021) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất $5,4\text{m}^2$ là của nguyên đơn là có cơ sở nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất $5,4\text{m}^2$ bằng hiện vật.

Theo phân tích tại mục [4] thì xác định phần đất $5,4\text{m}^2$ là của nguyên đơn nhưng hiện bị đơn đang sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và theo lời trình bày của các đương sự thì phần đất $5,4\text{m}^2$ hiện bị đơn đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố, diện tích xây dựng $102,6\text{m}^2$ trên toàn bộ đất. Nếu buộc bị đơn trả đất thì phải đập dỡ tường nhà và một phần căn nhà là phá vỡ cấu trúc căn nhà, ảnh hưởng đến giá trị sử dụng căn nhà nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Cần phải giao phần đất $5,4\text{m}^2$ cho ông T, bà D tiếp tục quản lý và sử dụng. Ông T, bà D phải thanh toán lại giá trị tương đương.

Theo bản vẽ hiện trạng thì phần công trình xây dựng trên thửa đất 384 của nguyên đơn là $163,3\text{m}^2$, vượt phần diện tích đất ở được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất $5,4\text{m}^2$ tranh chấp được xác định là đất nông nghiệp.

Cấp sơ thẩm đã định giá vào ngày 20/3/2019 đối với giá đất nông nghiệp là $14.000.000\text{đ}/\text{m}^2$. Đến nay đã quá thời hạn 6 tháng nên nguyên đơn yêu cầu định giá lại là có cơ sở.

Theo biên định giá ngày 05/01/2023, giá đất nông nghiệp là $23.638.500\text{đ}/\text{m}^2$, phần đất tranh chấp có giá trị: $5,4\text{m}^2 \times 23.638.500\text{đ} = 127.647.900\text{đồng}$.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cần bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D phải thanh toán cho ông Dương Văn T và bà Trần Thị Thanh D phần giá trị của $5,4\text{m}^2$ đất là $127.647.900\text{đồng}$.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[7] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải thanh toán lại toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho nguyên đơn số tiền 11.850.000đ+1.300.000đ = 13.150.000đồng

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 26, 27 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Lan P về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 2,15m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D:

2.1. Buộc ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều D phải thanh toán cho ông Dương Văn T, bà Trần Thị Thanh D giá trị quyền sử dụng đất của 5,4m² đất (ký hiệu phần E trên Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ địa chính Ninh Hòa lập ngày 02/02/2021) là 127.647.900đồng (*một trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm đồng*).

2.2. Giao cho ông Trần Quốc T, bà Võ Thị Kiều Dg được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.4m² (ký hiệu phần E trên Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ địa chính Ninh Hòa lập ngày 02/02/2021 kèm theo bản án dân sự sơ thẩm) có vị trí tiếp giáp giữa hai thửa đất số 300 và 384, tờ bản đồ số 37, phường P, thành phố N, tỉnh K.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.382.000đồng. Hoàn lại cho bà Dương Thị Lan P 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009949 ngày 07/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

3.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Dương Văn T và bà Trần Thị Thanh D 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0002472 ngày 19/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D phải nộp 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0002459 ngày 14/9/2022 của Chi

cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông T, bà D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D phải thanh toán lại cho ông Dương Văn T và bà Trần Thị Thanh D toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 13.150.000đồng (*mười ba triệu một trăm năm mươi ngàn đồng*).

Quy định chung: Kể từ ngày ông Dương Văn T và bà Trần Thị Thanh D có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Quốc T và bà Võ Thị Kiều D chậm thi hành khoản tiền trên thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa; ;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- TAND Tp. Nha Trang;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm