

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 47/2022/DS-PT

Ngày: 12-5-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2021/DSST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 373/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 188/TB-TA ngày 09/5/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc K, sinh năm 1975, bà Lê Thị Bé CB, sinh năm 1967; Cùng trú tại: Số nhà 45, tổ 1, thôn 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Thành N sinh năm 1971; Trú tại: Số nhà 18 đường Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố L, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2018). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Đoàn Thị Kim S, sinh năm 1958; Trú tại: Tổ 1, thôn 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Lệ T, sinh năm 1961; trú tại: số 93 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường 2, thành phố L, tỉnh Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022). Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Đàm Duy T, sinh năm 1983; Anh Đàm Duy Đ, sinh năm 1985; Anh Đàm Duy T, sinh năm 1987; Cùng trú tại: Tổ 1, thôn 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Thị Kim S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Thành Nam trình bày: bà Lê Thị Bé B được Ủy Bn nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-10-2008, diện tích đất 5.626m², thuộc thửa số 300, nay tách thành 02 thửa là thửa 651, diện tích 210,5m²(CLN), thửa 651 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K'Mês, bà Ka Hôi và thửa 652 diện tích 5415,5m² (400m² ONT + 5015,5m² CLN), tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 2017 vợ chồng ông bà lập thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng thì phát hiện bà Đoàn Thị Kim S lấn chiếm một phần đất diện tích 160m². Nay yêu cầu bà S trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 160m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 08-6-2021 là 399.445.000đồng.

Bị đơn bà Đoàn Thị Kim S trình bày: bà được Ủy Bn nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 414701 ngày 28-3-2011, diện tích đất 329m², thửa số 581, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Bà quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay. Ngày 07-10-2011 được UBND huyện Di Linh cấp giấy phép xây dựng số 191/GPXD. Căn cứ kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 297,5m², trong đó có 81,2m² đất thuộc hành lang lộ giới chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 160m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Bé B và 56,3m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị Kim S. Nay bà đồng ý trả lại cho ông K, bà B giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích đất mà căn nhà của bà đã xây dựng trên đó, thuộc một phần thửa số 652, tờ bản đồ 39, xã Tân Thượng, bằng tiền theo kết quả định giá tài sản ngày 08-06-2021,

giá Nhà nước quy định là 60.000đồng/m², phần đất còn lại bà đồng ý trả lại đất cho ông K, bà B sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan Anh Đàm Duy Đạt, Đàm Duy Thảo và Đàm Duy Thành trình bày: đồng ý với ý kiến của bà S, không có yêu cầu gì khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K.

Buộc bà Đoàn Thị Kim S có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 160m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bằng tiền là 399.445.000 đồng (*B trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 160m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng của bà Đoàn Thị Kim S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 679949, do Ủy Bn nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 21-10-2008, tên người sử dụng đất bà Lê Thị Bé B.

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng theo quy định.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K đối với diện tích 30m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, tại xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/11/2021, bị đơn bà Đoàn Thị Kim S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Lệ Thủy vẫn giữ nguyên kháng cáo đề nghị xem xét lại phần diện tích đất mà bị đơn thanh toán theo giá hai bên đã thoả thuận.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Thành Nam đề nghị giải quyết theo giá thỏa thuận của các bên tại phiên tòa và kết quả đo vẽ ngày 26/4/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định. Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng thỏa thuận giá của các bên và kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp do các bên thỏa thuận chỉ ranh ngày 26/4/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Đàm Duy Thảo; Anh Đàm Duy Đạt; Anh Đàm Duy Thành nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Phạm Ngọc K, bà Lê Thị Bé B khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Kim S trả lại diện tích đất 160m² thuộc một phần thửa đất số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh đã lấn chiếm, bị đơn bà Đoàn Thị Kim S không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất tích đất 5.626m², thuộc thửa số 300, nay tách thành 02 thửa là thửa 651, diện tích 210,5m² (CLN), thửa 651 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K'Mê, bà Ka Hôi và thửa 652 diện tích 5.415,5m² (400m² ONT + 5015,5m² CLN), tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng được Ủy Bn nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-10-2008 cho bà Lê Thị Bé B và diện tích đất 329m², thửa số 581, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng được Ủy Bn nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 414701 ngày 28-3-2011 cho bà Đoàn Thị Kim S. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không khiếu nại về diện tích đất xét cấp và trình tự thủ tục,

theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết được các bên thừa nhận không phải chứng minh.

Nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng bị đơn có lấn chiếm diện tích đất 160m² thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39 nên khởi kiện đòi lại và yêu cầu thanh toán bằng tiền đối với diện tích lấn chiếm này. Còn bị đơn thừa nhận có sử dụng lấn sang phần diện tích đất như nguyên đơn khởi kiện nhưng chỉ đồng ý thanh toán 01 phần diện tích lấn chiếm sát phần móng nhà bị đơn đã làm trên đất của nguyên đơn theo giá nhà nước phần còn lại đồng ý trả lại nên giữa các bên xảy ra tranh chấp.

[2.2] Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp và đồng ý dùng kết quả đo vẽ ngày 26/4/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng đề giải quyết vụ án nên cần ghi nhận.

Theo kết quả này phần diện tích đất bị đơn lấn chiếm và đang sử dụng của nguyên đơn tại thửa số 652, tờ bản đồ số 39 có diện tích: 92.6m²; 4.9m² đất thuộc hành lang lộ giới do hai bên thống nhất thoả thuận chỉ ranh và 1.3m² nằm phần ngoài diện tích hai bên thoả thuận chỉ ranh, toàn bộ diện tích trên do bị đơn đang sử dụng. Do đó cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn bằng tiền đối với phần diện tích đất 92.6m² và cần công nhận phần diện tích đất này cho bị đơn để đảm bảo về quyền sử dụng đất của bị đơn, cũng như công trình xây dựng trên phần diện tích đất này. Tại phiên toà hôm nay, hai bên đồng ý lấy giá thanh toán đối với diện tích đất trên là $2.870.000\text{đồng}/1\text{m}^2 \times 92.6\text{m}^2 = 266.049.000\text{đồng}$, do vậy cần buộc bị đơn thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với số tiền 266.049.000đồng; công nhận phần diện tích đất 92.6m² và tạm giao 4.9m² đất thuộc hành lang lộ giới thuộc một phần thửa số 652, tờ bản đồ số 39, do hai bên chỉ ranh cho bị đơn được trọn quyền quản lý, sử dụng là phù hợp.

Đối với phần diện tích 1.3m² nằm ngoài diện tích hai bên thoả thuận chỉ ranh, do bị đơn đang sử dụng trên đất có một phần mái tôn làm sang đất của nguyên đơn thì cần buộc bị đơn có trách nhiệm tự tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn sử dụng.

[2.3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 4.292.000đồng, do nguyên đơn nộp đã được quyết toán xong. Do yêu

cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn trả lại số tiền này là phù hợp.

Đối với các chi phí xem xét, thẩm định tại cấp phúc thẩm do nguyên đơn, bị đơn đều có yêu cầu nên bị đơn, nguyên đơn tự nhận chịu số tiền đã nộp và đã quyết toán xong.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bị đơn bà Đoàn Thị Kim S phải chịu án phí trên số tiền thanh toán lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tính đến ngày xét xử bà S đã trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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 cũng như Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 thì bà S là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự nên cần miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà S.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Kim S, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Đoàn Thị Kim S.

[1.1] Buộc bà Đoàn Thị Kim S có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 92.6m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bằng tiền là 266.049.000đồng.

[1.2] Buộc bà Đoàn Thị Kim S có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình có trên phần diện tích đất 1.3m² thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng có vị trí giáp phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chỉ ranh trên hoạ đồ đo vẽ ngày 26/4/2022 có ký hiệu là t (1.3) để trả lại cho bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K.

[1.3] Công nhận diện tích 92.6m², thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Đoàn Thị Kim S và tạm giao diện tích đất 4.9m² đất thuộc hành lang lộ giới thuộc một phần thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng được trọn quyền quản lý, sử dụng. *(kèm theo hoạ đồ đo vẽ ngày 26/4/2022).*

Bà Đoàn Thị Kim S được sử dụng phần diện tích đất 4.9m² thuộc hành lang lộ giới thuộc một phần thửa số 652, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xét cấp theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đoàn Thị Kim S có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K số tiền 4.292.000đồng.

[3] Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đoàn Thị Kim S.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bé B, ông Phạm Ngọc K số tiền 1.750.000đồng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0009277 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Di Linh (do bà Lê Thị Bé B nộp).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;

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

- TAND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS huyện Di Linh;
- Phòng KTNV&THA;
- Đường sự (8);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Hữu Nhân Huỳnh Châu Thạch

Đỗ Mạnh Hùng