

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TLA**

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

Bản án số: 94/2023/DS-PT

Ngày: 16-3-2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TLA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà NTMH.

Các Thẩm phán: Ông NVC.

Ông TVQ.

- Thư ký phiên tòa: Bà NTMP - Thư ký Tòa án nhân dân TLA.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân TLA tham gia phiên tòa: Ông LNH - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân TLA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 588/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân DHLA bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà DTT, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 42, đường Bờ Tuyến, khu phố 3, TPHCM

2. *Bị đơn:* Bà NVC, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, DHLA

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông TVM, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 42, đường Bờ Tuyến, khu phố 3, TPHCM

3.2. Ông LVH, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, DHLA

4. Người kháng cáo: Bà DTT

(Các đương sự có mặt; Ông Hải vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thắm trình bày:

Bà Thắm là chủ sử dụng các thửa đất số 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất bà Thắm nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phước Thanh vào năm 2010. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Thắm đã làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Phần đất này trước, sau đều có chiều ngang 15m. Bà Nguyễn Lê Kim Cương là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 4 giáp ranh với đất của bà Thắm, quá trình sử dụng đất bà Cương đã xây nhà xưởng lấn sang phần đất của bà với diện tích là 16,1m², bà đã nhiều lần yêu cầu bà Cương và chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà Cương vẫn không trả đất cho bà.

Nay bà Thắm khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc và hoàn trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm với diện tích 16,1m² thuộc một phần thửa đất số 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm bà Thắm yêu cầu bà Cương hoàn trả khoản tiền tương ứng với tiền thuê phần đất đã lấn chiếm tính từ thời điểm bà Cương xây nhà xưởng lấn đất đến khi bà Cương tháo dỡ di dời xong và chi phí bà phải đi lại để giải quyết vụ kiện. Cụ thể số tiền bà Thắm yêu cầu như sau:

Tiền thuê đất: 708.000đồng/tháng x 22 tháng = 15.576.000 đồng.

Tiền chi phí đi lại, tiền nộp hồ sơ giải quyết vụ kiện: 17 lần x 1.160.000 đồng/lần = 19.720.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Lê Kim Cương trình bày:

Bà Cương là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giáp ranh với phần đất thuộc các thửa đất số 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An của bà Đỗ Thị Thắm. Phần đất này có nguồn gốc là bà Cương mua lại vào năm 2016, đến năm 2019 thì bà Cương tiến hành xây dựng nhà xưởng để kinh doanh trên toàn bộ phần đất này. Qua lời trình bày của bà Thắm trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Cương thừa nhận phần nhà xưởng bà xây dựng có lấn sang phần đất của bà Đỗ Thị Thắm với diện tích 16,1m², lý do là bà xây dựng nhà xưởng dựa vào ranh giới mà chủ đất cũ đã giao, đến khi bà Thắm khởi kiện tại UBND xã Hòa Khánh Nam bà mới được biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Thắm, bà Cương cũng đồng ý trả nhưng xin trả bằng gấp đôi giá trị đất tương ứng đã lấn chiếm với số tiền 170.982.000 đồng vì bà đã xây dựng nhà xưởng kiên cố, việc tháo dỡ di dời sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của công trình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Màu trình bày:

Ông Màu là chồng của bà Đỗ Thị Thắm, phần đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông, ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà

Thẩm và đồng ý đề bà Thẩm đứng đơn khởi kiện, ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Hải trình bày: Ông Hải là chồng của bà Nguyễn Lê Kim Cương, trong vụ án này ông thống nhất với ý kiến của bà Cương và không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 98, 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 170, 174, 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Lê Kim Cương.

Bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 304 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích đo đạc thực tế là 16,1m² do bà Đỗ Thị Thẩm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: thửa số 302, 303;

Phía Tây giáp: thửa số 405;

Phía Nam giáp: đường đá xanh;

Phía Bắc giáp: thửa số 162.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 447/2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 09/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 25/9/2020).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thẩm và ông Trương Văn Màu số tiền 170.982.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời

gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương tự nguyện chịu toàn bộ, bà Cương đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải phải liên đới chịu 8.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách nhà nước.

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thắm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003650 ngày 16/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/11/2020, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thắm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc và hoàn trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm với diện tích 16,1m² thuộc một phần thửa đất số 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; đồng thời yêu cầu bà Cương trả tiền thuê đất là: 708.000 đồng/tháng x 22 tháng = 15.576.000 đồng và tiền chi phí đi lại giải quyết vụ kiện là: 17 lần x 1.160.000 đồng/lần = 19.720.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2021/DS-PT ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân TLA đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm về yêu cầu bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải trả quyền sử dụng đất bằng hiện vật.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm về yêu cầu bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải trả tiền thuê đất và chi phí đi lại.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân DHLA.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 170, 174, 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 27 và 29 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thắm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Lê Kim Cương.

1.1. Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị Thắm và ông Trương Văn Màu giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 170.982.000 đồng.

1.2. Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị Thắm và ông Trương Văn Màu tiền thuê đất và chi phí đi lại tổng cộng là 35.296.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

1.3. Bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần các thửa 304 và thửa 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích đo đạc thực tế là 16,1m² (thuộc khu A được phân chia gồm các khu A1 diện tích 11m², A2 diện tích 0,5m², A3 diện tích 4,6m²) do bà Đỗ Thị Thắm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất khu A có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: thửa đất số 304 (PCL) và thửa đất số 305 (PCL);

Phía Tây giáp: thửa đất số 306;

Phía Nam giáp: đường đá xanh;

Phía Bắc giáp: thửa đất số 162.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 447/2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 09/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 25/9/2020 và Mảnh trích đo địa chính phân khu do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa vẽ ngày 13/5/2021).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí tố tụng ở Tòa án sơ thẩm là 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp xong).

3. Về chi phí tố tụng ở Tòa án phúc thẩm là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải phải liên đới chịu 10.314.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách nhà nước.

4.2. Bà Đỗ Thị Thắm không phải chịu, hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thắm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số ngày 16/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự DHLA

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thắm không phải chịu, hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thắm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số ngày 30/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự DHLA

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 261/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2021/DS-PT ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án về giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Thắm là nguyên đơn trình bày: Việc bà Cương lấn chiếm đất là rõ ràng, bà Thắm yêu cầu bà Cương tháo dỡ, di dời công trình trên đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm chứ không đồng ý trả giá trị đất như bản án sơ thẩm. Ngoài ra, yêu cầu bà Cương trả tiền thuê đất và chi phí đi lại, tiền nộp hồ sơ giải quyết vụ kiện tổng cộng là 68.240.000 đồng nên đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Lê Kim Cương là bị đơn trình bày: Bà Cương thừa nhận khi xây dựng nhà xưởng không xác định được ranh giới giữa hai thửa nên có lấn qua thửa đất bà Thắm 16,1m². Hiện nay công trình đã hoàn thành kiên cố, nếu tháo dỡ, di dời trên đất tranh chấp sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình, thiệt hại lớn nên bà Cương không đồng ý trả lại đất cho bà Thắm mà đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất gấp đôi như bản án sơ thẩm đã tuyên. Về kháng cáo trả tiền thuê đất và chi phí đi lại tổng cộng là 68.240.000 đồng thì bà Cương đồng ý trả nếu bà Thắm đồng ý nhận tiền.

Ông Trương Văn Màu là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông thống nhất ý kiến bà Thắm, yêu cầu bà Cương phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Thắm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TLA phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm, nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 16,1m², thuộc một phần các thửa 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Đỗ Thị Thắm đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh hai thửa đất của bà Thắm là thửa 306 do bà Nguyễn Lê Kim Cương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Lê Kim Cương thừa nhận, khi xây dựng nhà xưởng trên thửa 306 vào năm 2019 đã lấn sang thửa 304, 305 của bà Thắm diện tích 16,1m² lý do là bà xây dựng nhà xưởng dựa vào ranh giới mà chủ đất cũ đã giao.

Trên phần diện tích 294,5m² thuộc thửa 306 do bà Kim Cương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên 16,1m² diện tích phần đất tranh chấp bà Kim Cương có xây dựng nhà xưởng. Hiện tại nhà xưởng bà Cương đang cho thuê. Đất bà Thắm gồm hai thửa liền ranh 304, 305, tổng diện tích theo Giấy chứng nhận QSDĐ là 938m². Chiều dài 62,5m và 62,3m; chiều rộng trước, sau đều 15m. Sau khi bị lấn chiếm, đất của bà Thắm tụt hậu 0,5m (còn 14,5m – đất bị méo).

Xét thấy, nhà xưởng của bà Cương xây dựng không phép, lắp ráp từ các trụ bê tông đúc sẵn, kèo sắt, mái tole thiếc, tường xây vữa, không phải bê tông cốt thép nguyên khối nên việc tháo dỡ, di dời có thể thực hiện được mà không ảnh hưởng đến kết cấu chung của công trình. Do đó, cần buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 16,1m² thuộc một phần thửa 304, 305 cho bà Đỗ Thị Thắm.

Đối với kháng cáo của bà Thắm về chi phí đi lại, cho thuê đất do yêu cầu này mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên không xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Hải đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng

mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hải.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm, thấy rằng:

[3.1] Bà Đỗ Thị Thắm đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 304, loại đất HNK (diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ là 638m², diện tích thực tế đang sử dụng là 615,4m²) và thửa đất số 305, loại đất ONT (diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ và diện tích đang sử dụng là 300m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Liên kê thửa đất 304 là thửa đất số 306, loại đất ONT (diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ là 311m², diện tích thực tế đang sử dụng để xây nhà là 294,5m²) do bà Nguyễn Lê Kim Cương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 16,1m² thuộc một phần các thửa đất số 304, 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Đỗ Thị Thắm đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh hai thửa đất của bà Thắm là thửa đất 306 do bà Nguyễn Lê Kim Cương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Cương thừa nhận khi xây dựng nhà xưởng trên thửa đất 306 vào năm 2009 đã lấn sang thửa đất 304, 305 như bà Thắm trình bày. Như vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn bà Cương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hải (chồng bà Cương) thừa nhận do không xác định được ranh giới các thửa đất nên đã xây dựng nhà xưởng trên thửa đất 306 lấn qua thửa đất 304 diện tích 16,1m² (thuộc khu A được phân chia gồm các khu A1 diện tích 11m², A2 diện tích 0,5m², A3 diện tích 4,6m²), theo Mảnh trích đo địa chính số 447/2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 09/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà duyệt ngày 25/9/2020 và Mảnh trích đo địa chính phân khu do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa vẽ ngày 13/5/2021. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bà Cương, ông Hải đối với phần đất tranh chấp có diện tích 16,1m² nhưng buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải liên đới thanh toán giá trị đất cho bà Đỗ Thị Thắm và ông Trương Văn Màu số tiền 170.982.000 đồng, không trả bằng đất.

[3.4] Bà Đỗ Thị Thắm kháng cáo không đồng ý nhận tiền, yêu cầu trả đất.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 261/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định: Nhà xưởng bà Cương xây dựng không phép, lắp ráp từ các trụ bê tông đúc sẵn, kèo sắt, mái tole thiếc, tường xây vữa, không phải bê tông cốt thép nguyên khối nên việc tháo dỡ, di dời có thể thực hiện được mà không ảnh hưởng đến kết cấu chung của công trình. Mặt khác, việc xây dựng của bà Cương không có giấy phép, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho rằng, việc tháo dỡ ảnh hưởng đến

kết cấu chung, sau khi bà Cương xây dựng phái bà Thắm không ngăn cản và chính quyền không xử lý để không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bằng hiện vật là không có căn cứ.

Xét thấy, khi xây dựng công trình trên đất, bà Cương không yêu cầu bên phía nguyên đơn xác định ranh đất rõ ràng, xây dựng cũng không xin phép và lấn đất qua phần đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cương đề nghị cho bà tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp vì nếu di dời công trình trên đất sẽ gây thiệt hại rất lớn, bà sẽ bồi thường gấp 3 giá trị đất cho bà Thắm nhưng bà Thắm không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm yêu cầu bà Cương trả tiền thuê đất là 35.400.000 đồng và tiền chi phí đi lại, tiền nộp hồ sơ giải quyết vụ kiện 32.840.000 đồng, tổng cộng: 68.240.000 đồng.

Thấy rằng, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thắm mới đặt ra yêu cầu này và tại đơn kháng cáo ngày 30/11/2020 bà Thắm yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Cương phải thanh toán: Tiền thuê đất: 708.000đồng/tháng x 22 tháng = 15.576.000 đồng; Tiền chi phí đi lại giải quyết vụ kiện: 17 lần x 1.160.000đồng/lần = 19.720.000 đồng, yêu cầu của bà Thắm vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị Thắm yêu cầu bà Cương trả số tiền 68.240.000 đồng, bà Cương không đồng ý. Căn cứ tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu này của bà Thắm vì chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

[5] Từ nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thắm, buộc bà Cương và ông Hải trả lại giá trị đất là không phù hợp nên sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc bà Cương và ông Hải phải trả đất.

[6] Xét thấy kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm về yêu cầu trả quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TLA là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng ở Tòa án sơ thẩm là 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

[9] Về chi phí tố tụng ở Tòa án phúc thẩm: Bà Nguyễn Lê Kim Cương phải chịu toàn bộ 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm được chấp nhận nên bà Thắm không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thắm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân DHLA

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 170, 174, 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 27 và 29 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thắm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Lê Kim Cương.

Buộc bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải phải tháo dỡ, di dời công trình trên phần đất tranh chấp trả cho bà Lê Thị Thắm phần đất thuộc một phần các thửa đất 304 và thửa đất 305, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thuận Hòa 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có diện tích đo đạc thực tế là 16,1m² (thuộc khu A được phân chia gồm các khu A1 diện tích 11m², A2 diện tích 0,5m², A3 diện tích 4,6m²) do bà Đỗ Thị Thắm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất khu A có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: thửa đất số 304 (PCL) và thửa đất số 305 (PCL).

Phía Tây giáp: thửa đất số 306.

Phía Nam giáp: đường đá xanh.

Phía Bắc giáp: thửa đất số 162.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 447/2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 09/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 25/9/2020 và Mảnh trích đo địa chính phân khu do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa vẽ ngày 13/5/2021).

2. Về chi phí tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm là 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương phải chịu toàn bộ (bà Cương đã nộp xong).

3. Về chi phí tố tụng ở Tòa án phúc thẩm là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Lê Kim Cương phải chịu toàn bộ (bà Cương đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Lê Kim Cương và ông Lê Văn Hải phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Thắm không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thắm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003650 ngày 16/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thắm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thắm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số ngày 30/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự DHLA.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại HCM;
- VKSND TLA;
- TAND DH;
- Chi cục THADS DH;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

NTMH