TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2022/DS-PT.
Ngày: 30 - 9 - 2022.
Về việc "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 Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

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

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 253/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 285/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1961 và bà Trần Thị Ng, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Số 14, khu 4, ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Ng ủy quyền cho ông H đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 26-6-2018).

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Th - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Duy Kh, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: Ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Mai Thị Hoàng L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 6x/A, ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 1/2, ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 42A, ấp Ch, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng (do ông H đại diện) trình bày:*

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 14 tờ bản đồ 07 tại xã T có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D vào ngày 10-5-1990, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 05m x 12m = 60m^2, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất có sẵn 01 căn nhà cấp 4.

Ngày 15-9-2003, ông bà có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 14, 20 tờ bản đồ số 07 xã T, trong đó diện tích đất thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 07 xã T là 43,5m^2. Đến ngày 25-8-2008, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 14 tờ bản đồ số 07 xã T, diện tích được cấp là 43,5m^2.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ giáp ranh là ông Nguyễn Duy Kh có xây dựng nhà ở, nhưng nằm ở phía sau, không giáp với phần đất tranh chấp. Đến năm 2006, ông Kh tự ý phá cột tường nhà của ông bà, xây dựng tường lấn sang phần đất của ông bà. Ông bà có ý kiến thì ông Kh nói chỉ mượn tạm tường của ông bà trong thời gian ông bà chưa sử dụng đến.

Đến tháng 10-2017, ông Kh tiếp tục đổ đà kiềng móng, phá cột mặt tiền, đổ thêm 02 cột bê tông lấn sang phần đất của ông bà có diện tích ngang 0,40m x 09m. Ông bà tiếp tục yêu cầu ông Kh phải dừng việc xây dựng, phá dỡ công trình, trả lại đất nhưng ông Kh vẫn tiếp tục xây dựng, lấn chiếm trái phép.

Cuối năm 2017, ông H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại buổi làm việc, ông Kh xác định tường nhà ông H thì ông H tiếp tục sử dụng, còn ông Kh sẽ xây dựng bức tường khác. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã T đã ban hành Thông báo yêu cầu ông Kh xây dựng không được lấn chiếm qua phần tường và cột cũ của ông H, bà Ng.

Tuy nhiên, sau đó ông Kh không thực hiện theo thông báo nêu trên, chỉ

xây dựng phần tường theo đúng ranh giới thỏa thuận được khoảng 0,8m^2 thì không tiếp tục xây dựng nữa. Sau đó, chuyển sang xây dựng phần lầu 01 của nhà ở, lấn chiếm không gian nhà và cắt mái tôn của nhà ông H. Ông H tiếp tục có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết, nhưng kết quả hòa giải không thành.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, do việc cắt tôn, lấn đất của ông Kh gây tràn nước vào nhà ông bà khi đến mùa mưa, nên vào tháng 4-2021 ông bà đã tiến hành xây dựng tường cao hơn ban công nhà ông Kh, tuy nhiên việc xây dựng này vẫn giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp.

Ông bà yêu cầu buộc ông Kh phá dỡ bức tường xây bằng gạch, dài 09m, cao 06m, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 0,40m x 09m = 3,6m^2 thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 07 tại xã T.

Đối với Chứng thư thẩm định giá số 2337/TĐG-CT ngày 21-8-2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng ông bà không có ý kiến, ông bà vẫn đồng ý với kết quả thẩm định.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định số tiền 2.675.000 đồng; chi phí thu thập chứng cứ số tiền 200.000 đồng; chi phí thẩm định giá số tiền 10.860.000 đồng. Tổng cộng: 13.735.000 đồng. Đối với các khoản tiền chi phí tố tụng nêu trên, ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 24-5-2019 bị đơn ông Kh trình bày:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 07 tại xã T có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962, được Phòng kinh tế hạ tầng huyện Q xác định vị trí vào năm 1991.

Ngày 08-01-1992, bà Ph chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Th và bà Đặng Thị Kim A diện tích ngang 06m x 10m thuộc một phần của thửa 11 tờ bản đồ số 07 tại xã T, đến ngày 15-3-1992 thì ông Th chuyển nhượng lại phần đất này cho ông.

Diện tích đất liền kề với phần đất nhận chuyển nhượng của ông Th (giáp phần đất nguyên đơn) 5m x 10m thuộc một phần của thửa 11 tờ bản đồ số 07 tại xã T có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Ph như đã nêu trên. Ngày 11-12-1991, bà Ph chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc L. Ngày 26-3-1995, bà L chuyển nhượng cho bà Trương Thị H. Đến ngày 17-9-1998, bà H chuyển nhượng cho ông.

Ông xác định, việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên ông đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng và ông trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ thời điểm lập giấy tay chuyển nhượng cho đến nay, sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp.

Theo ông thì phần diện tích ông nhận chuyển nhượng, nguyên trước đây có chiều ngang 15m x dài 10m, nên chủ cũ là bà Trần Thị Ngọc L đã chia làm 03 căn nhà, mỗi căn 05m, hướng mặt tiền Quốc lộ 20, ngăn cách nhau bằng bức tường chung. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng một phần đất nêu trên, hiện trạng đất cũng đã có sẵn nhà và tường phân định rõ ranh giới đất. Kể cả ông H khi mua phần đất giáp với đất của ông cũng tuân thủ ranh giới là bức tường chung.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông tiến hành sửa chữa nhà và xác định rõ ranh giới với phần đất của ông H. Do nhà chung được cắt ra từ diện tích ngang 15m mặt tiền Quốc lộ 20, nên từ giếng nước, đồng hồ điện, tường nhà đều chung. Quá trình sử dụng, cải tạo, sửa chữa nhà, ông không xâm phạm đến tường chung của hai nhà.

Khoảng cuối năm 2017 đầu năm 2018, vì nhà thấp hơn mặt đường và trần nhà quá thấp nên ông đã nhập căn nhà xây dựng trên diện tích ngang 06m x 10m (nhận chuyển nhượng từ ông Th năm 1992) với diện tích đất ngang 05m x 10m giáp phần đất nguyên đơn (nhận chuyển nhượng của bà H năm 1998) để tiến hành sửa chữa, cải tạo. Trong quá trình cải tạo, sửa chữa, ông đều thực hiện trên nền nhà cũ, không xâm phạm đến ranh giới đất của ông H, bà Ng.

Khi ông H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T, tại buổi làm việc đã thống nhất ông sẽ xây bức tường mới song song với bức tường chung, ông thống nhất phương án nhưng không hiểu lý do gì ông H tiếp tục khởi kiện vụ việc đến Tòa án.

Đối với các diện tích đất (ngang 06m x 10m nhận chuyển nhượng năm 1992 và ngang 05m x 10m nhận chuyển nhượng năm 1998), ông đã thực hiện kê khai để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích đề nghị cấp giấy là 99,2m^2. Tuy nhiên, hiện chưa được cấp giấy do chưa có xét duyệt của Ủy ban nhân dân xã T.

Theo ông thì nhà và đất đã được sử dụng ổn định trên 20 năm, không có ai tranh chấp, việc ông H, bà Ng cho rằng ông lấn chiếm đất là không có căn cứ, ông không đồng ý trả đất và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Ng.

- Tại bản tự khai ngày 16-12-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hoàng L trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Duy Kh, bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Kh, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hoàng Văn Th, bà Trần Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ph mặc dù đã được tống đạt hợp lệ (niêm yết) các văn bản tố tụng, nhưng quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến, yêu

cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Q đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 176, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 0,6m^2, được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện với bị đơn ông Nguyễn Duy Kh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hoàng L.

1.1. Buộc ông Nguyễn Duy Kh, bà Mai Thị Hoàng L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng quyền sử dụng đất lấn chiếm có diện tích 0,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện, trả bằng giá trị số tiền là 6.180.000 đồng (Sáu triệu một trăm tám mươi nghìn).

1.2. Ranh giới giữa thửa đất số 14 và thửa 11 tờ bản đồ số 7 tại xã T được xác định bởi các điểm mốc (b,c) theo bản vẽ bổ sung 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện.

Kèm theo Bản án là Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2663/2019; 2662/2019 và bản vẽ bổ sung 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện.

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền liên hệ với cấp có thẩm quyền để điều chỉnh ranh giới thửa đất theo phần quyết định của bản án này.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với khoản tiền phải trả cho 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 3,0m^2, (Theo kết

quả đo đạc xác định diện tích là 3,1m^2) được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện và yêu cầu phá dỡ bức tường xây bằng gạch, dài 09m, cao 06m với bị đơn ông Nguyễn Duy Kh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy Kh và bà Mai Thị Hoàng L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông H số tiền chi phí tố tụng là 2.289.200 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi chín nghìn hai trăm).

4. Về án phí:

4.1. Ông Hoàng Văn H và bà Trần Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002225 ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q. Trả lại cho ông H, bà Ng số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn).

4.2. Ông Nguyễn Duy Kh và bà Mai Thị Hoàng L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 309.000 đồng (Ba trăm lẻ chín nghìn).

Kháng cáo:

Ngày 27/5/2022, nguyên đơn ông Hoàng Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông Nguyễn Duy Kh tháo dỡ bức tường xây bằng gạch dài 09m, cao 06m, trả lại phần diện tích lấn chiếm là 0,40m x 9m = 3,6m^2 thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 07 xã T.

Phần phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Nội dung phát biểu của Luật sư được thể hiện trong bài luận cứ bảo vệ quyền lợi được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Kh phải tháo dỡ bức tường, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông H, không buộc thanh toán giá trị.

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

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

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

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

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu đã được công khai tại

phiên tòa. Tóm lại, nội dung lập luận cho rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật, bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Duy Kh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Hoàng L, ông Hoàng Văn Th, bà Trần Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ph không có kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, theo quy định của tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

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

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông H, bà Ng cho rằng, ông Kh đã lấn chiếm diện tích đất của ông bà nên đề nghị ông Kh phải phá dỡ bức tường xây bằng gạch dài 09m, cao 06m, trả lại phần diện tích lấn chiếm là 0,40m x 9m = 3,6m^2 thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 07 xã T.

Bị đơn ông Kh thì cho rằng, cuối năm 2017 đầu năm 2018 vì nhà thấp hơn mặt đường và trần nhà quá thấp nên ông đã nhập căn nhà xây dựng trên diện tích ngang 06m x 10m (nhận chuyển nhượng từ ông Th năm 1992) với diện tích đất ngang 05m x 10m giáp phần đất nguyên đơn (nhận chuyển nhượng của bà H năm 1998) để tiến hành sửa chữa, cải tạo. Trong quá trình cải tạo, sửa chữa, ông đều thực hiện trên nền nhà cũ, không xâm phạm đến ranh giới đất của ông H, bà Ng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H, nhận thấy:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Duy Kh tháo dỡ bức tường xây bằng gạch, dài 09m, cao 06m, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 0,40m x 9m (3,6m^2) thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07 tại xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai cho ông, không yêu cầu trả giá trị bằng tiền.

Tại Công văn số 207/VPĐK-CNĐQ ngày 05-8-2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 081531 ngày 25-8-2008 cho ông Hoàng Văn H và bà Trần Thị Ng được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai (Bút lục số 304) và tại Công văn số 24/UBND-NC ngày 05-01-2020 của Ủy ban nhân dân huyện Q xác định: Ngày 11-9-2003, ông Nguyễn Duy Kh và bà

Mai Thị Hoàng L có nộp Đơn đăng ký quyền sử dụng đất (theo dạng tập trung) đối với thửa 11, tờ bản đồ số 07, diện tích 99,2m^2 (Bút lục số 239).

Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất theo kê khai của bị đơn phù hợp với diện tích được thể hiện trên bản đồ địa chính, trong đó xác định thửa 14, tờ bản đồ số 07 xã T (đất nguyên đơn), có diện tích là: 43,5m2; thửa 11, tờ bản đố số 07 xã T (đất bị đơn), có diện tích là: 99,2m^2.

Ranh giới các thửa đất trước đây là bức tường chung, hiện đã không còn trên thực địa, nên việc xác định ranh giới các thửa đất cần căn cứ kết quả đo đạc và kết quả chồng ghép bản đồ. Theo bản vẽ bổ sung cho bản vẽ 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện, thể hiện ranh giới hiện trạng của các thửa đất như sau:

Phần đất thuộc thửa 14A, tờ bản đồ số 7 xã T, theo sự chỉ ranh nguyên đơn được thể hiện bởi các điểm mốc (a,b,g,h,k,e,a) có diện tích là 42,5m^2. Trong đó phần diện tích đất nguyên đơn chỉ ranh còn thiếu so với bản đồ địa chính là 0,5m^2 (phần ranh giáp thửa 15A, tờ bản đồ số 07), chỉ dư sang phần đất của bị đơn là 3,1m^2, chỉ dư sang phần đất của thửa 15A, tờ bản đồ số 07 là 0,1m^2. Như vậy, theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn, thì diện tích đất thuộc thửa 14A, tờ bản đồ số 7 tại xã T có diện tích 42,5m^2 + 3,1m^2 + 0,6m^2 + + 0,1m^2 = 46,3m^2 (tăng lên so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,8m^2). Phần đất thuộc thửa 11A, tờ bản đồ số 7 xã T, theo sự chỉ ranh của bị đơn, có diện tích 99,8m^2 (tăng lên so với diện tích đất đã kê khai là 0,6m^2).

Căn cứ kết quả chồng ghép ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo bản đồ địa chính, thì thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07 xã T của nguyên đơn được tính toán như sau: Phần đất nằm hoàn toàn trong thửa 14 tờ bản đồ số 07 là 42,5m^2, cộng với phần đất của thửa 11 lấn sang thửa 14 tờ bản đồ số 7 là 0,6m^2, giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b), cộng với phần đất giáp với thửa 15A do nguyên đơn chỉ thiếu là 0,5m^2, giới hạn bởi các điểm (f,g,h,f), trừ đi phần đất nguyên đơn chỉ lấn sang phần đất giáp với thửa 15A là 0,1m^2, giới hạn bởi các điểm (h,k,i,h), có tổng diện tích là 43,5m^2 [(42,5m^2 + 0,6m^2 + 0,5m^2) – 0,1m^2]. Diện tích nêu trên đúng bằng diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Kết quả đo đạc và chồng ghép bản đồ cũng thể hiện, phần đất 0,6m^2, giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo sự chỉ dẫn của bị đơn, đã lấn sang phần đất của nguyên đơn. Tổng diện tích đất theo kê khai, đăng ký của bị đơn là 99,2m^2, nhưng kết quả đo đạc và chồng ghép bản đồ thể hiện, nguyên đơn hiện đang sử dụng diện tích 99,8m^2. Do đó, có căn cứ để xác định, bị đơn đã sử dụng lấn chiếm đất của nguyên đơn diện tích 0,6m^2.

Tại chứng thư thẩm định giá số 2377/TĐG-CT ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai xác định:

Quyền sử dụng đất 1, loại ONT, diện tích 3,1m^2, đơn giá 10.300.000đ/m^2, thành tiền là: 31.930.000 đồng (Ba mươi mốt triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng). Giá trị công trình trên phần đất tranh chấp 1 là 7.052.500 đồng.

Quyền sử dụng đất 2, loại ONT, diện tích 0,6m^2, đơn giá 10.300.000đ/m^2, thành tiền là: 6.180.000 đồng (Sáu triệu một trăm tám mươi nghìn). Giá trị công

trình trên phần đất tranh chấp 2 là 1.050.000 đồng.

Ngoài ra, tại Chứng thư thẩm định giá nêu trên còn có chú thích: Phần diện tích 3,1m^2 nhà ở gia đình 1 (thuộc phần đất tranh chấp) là một phần không thể tách rời với nhà ở gia đình 1 và phần diện tích đất 0,6m^2 nhà ở gia đình 2 (thuộc phần đất tranh chấp) là một phần không thể tách rời với nhà ở gia đình 2 có kết cấu được mô tả tại mục 1.2.2 của chứng thư này.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và phần ghi chú của chứng thư thẩm định giá như đã nêu trên, thì phần diện tích đất tranh chấp 0,6m^2 có công trình nhà ở của bị đơn, không thể tách rời. Vì vậy, để tránh gây thiệt hại lớn hơn cho các bên đương sự, ổn định ranh giới giữa các thửa đất, cần buộc bị đơn phải thanh toán bằng giá trị cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm 0,6m^2, tương ứng với số tiền đã được xác định tại chứng thư thẩm định giá.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 3,0m^2, (kết quả đo đạc xác định là diện tích 3,1m^2), được giới hạn bởi các điểm mốc (a,b,d,e,a) nằm hoàn toàn trên phần đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 7 xã T của bị đơn, nên nguyên đơn kiện đòi lại phần đất này là không có căn cứ.

Từ những căn cứ được phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy về đường lối giải quyết của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng số tiền 13.735.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 3,6m^2, nhưng chỉ được chấp nhận yêu cầu diện tích đất 0,6m^2 (phần được chấp nhận yêu cầu bằng 1/6 yêu cầu khởi kiện). Do đó, nguyên đơn phải tự chịu 5/6 chi phí tố tụng, tương ứng với số tiền 11.445.800 đồng (13.735.000đ x 5/6). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 2.289.200 đồng (13.735.000đ x 1/6). Bản án sơ thẩm xác định chi phí tố tụng là có cơ sở.

[6] Về án phí:

Án phí sơ thẩm, bản án sơ thẩm xác định là đúng quy định.

Yêu cầu kháng cáo của ông H không được được chấp nhận, nhưng theo quy định ông H thuộc diện được miễn án phí (thời điểm xét xử phúc thẩm) nên nguyên đơn ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 176, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 0,6m^2, được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện với bị đơn ông Nguyễn Duy Kh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hoàng L.

1.1. Buộc ông Nguyễn Duy Kh, bà Mai Thị Hoàng L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng quyền sử dụng đất lấn chiếm có diện tích 0,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện, trả bằng giá trị số tiền là 6.180.000 đồng (Sáu triệu một trăm tám mươi nghìn).

1.2. Ranh giới giữa thửa đất số 14 và thửa 11 tờ bản đồ số 7 xã T được xác định bởi các điểm mốc (b,c) theo bản vẽ bổ sung 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện.

Kèm theo Bản án là Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2663/2019; 2662/2019 và bản vẽ bổ sung 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện.

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền liên hệ với cấp có thẩm quyền để điều chỉnh ranh giới thửa đất theo phần quyết định của bản án này.

1.3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với khoản tiền phải trả cho 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 3,0m^2, (Theo kết quả đo đạc xác định diện tích là 3,1m^2) được giới hạn bởi các điểm (b,c,d,b) theo bản vẽ bổ sung số 2662, 2663/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q thực hiện và yêu cầu phá dỡ bức tường xây bằng gạch, dài 09m, cao 06m với bị đơn ông Nguyễn Duy Kh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy Kh và bà Mai Thị Hoàng L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Văn H số tiền chi phí tố tụng là 2.289.200 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi chín nghìn hai trăm).

4. Về án phí:

Ông Hoàng Văn H và bà Trần Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn), ông Hoàng Văn H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002225 ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phải nộp. Hoàn trả lại cho ông H, bà Ng số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn).

Ông Nguyễn Duy Kh và bà Mai Thị Hoàng L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 309.000 đồng (Ba trăm lẻ chín nghìn).

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện Q;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương