

Bản án số: 54/2023/DS-PT
Ngày: 06/4/2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Bùi Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 126/2022/TLPT-DS ngày 09/11/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2023/QĐXXPT-DS ngày 09/01/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ x, khu phố xx, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1975; Địa chỉ: 397/36, khu phố 2, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu phố xxxx, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, ông T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lời khai, làm việc trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị H, trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 87,2m² thuộc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 32 phường H, thành phố B là do bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 từ năm 2015. Thời điểm chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất (theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 805827 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/7/2015). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 26/12/2015. Đến ngày 11/01/2016, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1 đăng ký biến động, cập nhật sang tên cho bà Phạm Thị H là chủ sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để đất trống. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 275 thì thửa đất ở bên cạnh (thửa đất 274 của ông T) vẫn là đất trống, chưa xây nhà, chưa có công trình kiến trúc nào trên đất. Vào năm 2018, trong một lần xuống thăm đất, bà phát hiện ông T đã xây nhà cấp 4 ở trên thửa đất của ông T, qua kiểm tra thửa đất 275 của bà thì phát hiện bị thiếu đất. Bà H có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1 đo đạc thực tế xác định thì thửa đất 275 của bà giảm 0,4m vào thửa đất 274 của ông T, có diện tích là 3,5m². Sau khi có kết quả đo đạc, đã nhiều lần bà yêu cầu ông T tháo dỡ công trình đã xây lấn chiếm và yêu cầu trả cho bà diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông T không hợp tác, UBND phường H đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Trường T phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trái phép trên diện tích đất đã lấn chiếm và trả lại cho bà diện tích đất 3,5m² thuộc thửa đất 275 tờ bản đồ số 32 phường H, thành phố B (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 238/2021 ngày 15/01/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1).

** Theo nội dung tự khai và phần trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bên bị đơn, ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông Nguyễn Trường T là chủ sử dụng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 32 phường H, thành phố B, có diện tích 89,3m². Nguồn gốc thửa đất là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 (theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng T chứng thực số 1577 ngày 26/5/2015). Đến ngày 09/7/2015 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 805843.

Đến tháng 12/2015, ông T tiến hành xây nhà trên đất đã nhận chuyển nhượng của bà T1. Ngày 21/12/2015, UBND xã H (nay là phường H) có đến lập biên bản vi phạm hành chính với lý do “tổ chức thi công công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng” nhưng do không thấy UBND phường H có ý kiến gì thêm và sau đó ông T vẫn tiếp tục xây dựng nhà trên đất. Tháng 6/2018, ông T xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 82,5m² đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại nông thôn và đã được UBND thành phố B cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (theo Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 12/7/2018); đến ngày 17/8/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1 ký

xác nhận chuyển mục đích sử dụng 82,5m² đất nói trên trong Giấy chứng nhận QSD đất của ông T.

Thời điểm ông T tiến hành làm nhà (21/12/2015) là trước thời điểm phía bên nguyên đơn chuyển nhượng đất vào ngày 26/12/2015, nên xác định bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Diện tích quyền sử dụng đất của ông T hiện nay không thay đổi so với thời điểm nhận chuyển nhượng.

Từ những lý do trên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với ông Nguyễn Trường T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Trường T phải tháo dỡ phần diện tích xây dựng trên thửa đất số 275 bản đồ số 32 phường An Hòa, thành phố Biên Hòa gồm: Phần diện tích xây dựng của căn nhà cấp 4 gồm 1,86m² (tầng trệt) + 1,86m² (gác lửng) = 3,72m²; phần mái hiên diện tích khoảng 4,3m x 0,3m = 1,29m² và 01 bức tường rào rào với thửa đất 275 nối từ mép tường ngoài căn nhà của ông T ra đến đường Nguyễn Trung Trực xây gạch ống không tô (dài 12,2m, cao 01m) để trả lại cho bà Phạm Thị H diện tích đất 3,5m² thuộc thửa đất 275 tờ bản đồ số 32 phường An Hòa, thành phố Biên Hòa được giới hạn bởi các mốc (2,3,7,2) - Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 238/2021 ngày 15/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Trường T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Do các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa nên đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trường T làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án: Do các bên đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thấy rằng thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

[3.1] Ông Nguyễn Trường T được quyền sử dụng diện tích đất 3,5m² thuộc thửa đất 275, tờ bản đồ số 32, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (2,3,7,2) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 238/2021 ngày 15/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1.

[3.2] Ông Nguyễn Trường T có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

[3.3] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét tại chỗ, chi phí thẩm định giá): Tổng chi phí là 11.766.000 đồng, các bên thỏa thuận ông T chịu 5.000.000 đồng, bà H chịu 6.766.000 đồng. Do bà H đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng 11.766.000 đồng nên ông T phải trả lại cho bà H số tiền 5.000.000 đồng.

[3.4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên mỗi bên chịu nửa số tiền án phí, cụ thể: Bà H phải chịu 1.250.000 đồng án phí, ông T phải chịu 1.250.000 đồng án phí.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Trường T không phải chịu án phí. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí của ông T được chuyển sang thanh toán thi hành án (Biên lai thu số 0003832 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố B).

[4] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 289, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với lý do khách quan.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Trường T được quyền sử dụng diện tích đất 3,5m² thuộc thửa đất 275, tờ bản đồ số 32, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (2,3,7,2) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 238/2021 ngày 15/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1.

Ông Nguyễn Trường T, bà Phạm Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cập nhật quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Ông Nguyễn Trường T có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 của Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét tại chỗ, chi phí thẩm định giá): Ông T phải trả lại cho bà H số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên mỗi bên chịu nửa số tiền án phí, cụ thể: Bà H phải chịu 1.250.000 đồng án phí, ông T phải chịu 1.250.000 đồng án phí.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Trường T không phải chịu án phí. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí của ông T được chuyển sang thanh toán thi hành án (Biên lai thu số 0003832 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố B).

Trong 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, 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 cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện;
- TAND huyện (2);
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

(đã ký)

Võ Thị Thanh Phụng