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

Bản án số: **74**/2023/DS-PT
Ngày: 19/4/2023
V/v: "T/c quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất; hủy giấy chứng nhận QSD 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 Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí

Bà Thái Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Mạnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai***: Bà Lê Hồng Thư- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 178/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2023/QĐXX-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2003/QĐ-PT ngày 29 tháng 03 năm 2023.

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 81, đường L2, tổ Y1, khu X3, xã L1, huyện Long Thành, tỉnh, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Huỳnh Văn Đ**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp GOD, xã Phú Đ, huyện Nh, Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Ông **Huỳnh Văn Đ** (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017).

- Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp B, xã H2, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ủy ban nhân dân huyện Nh**.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1953

Địa chỉ: số 386, khu phố X1, phường C, thành phố Th2, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Trương Hồng L**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Nguyễn Xuân P**, sinh năm 1943

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông **Khổng Văn T**, sinh năm 1954.

Địa chỉ thường trú: 1/7 khu phố X, phường Th1, thành phố Th2, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số 21/13 đường số Y, khu phố X, phường Th1, thành phố Th2, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà **Trần Hoàng C**, sinh năm 1973

7. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Căn hộ E5-01 chung cư The Panorama - Cn5, phường TP, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông L: Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020).

Địa chỉ: Công ty TNHH đầu tư và phát triển quốc tế L2 - C7, khu thương mại chợ Đ1, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông **Trần Phước L1**, sinh năm 1975

Địa chỉ: 3T13-04 G 3 R1-3, khu phố X2, phường TP, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1951

Địa chỉ thường trú: số 386 khu phố X1, phường C, thành phố Th2, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: ấp Ph, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Th, ông Đ, ông D và ông Q có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ trình bày:

Năm 2007 ông Đ và bà Th hùn tiền nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Q diện tích đất 10.068m^2 gồm thửa 518 tờ bản đồ 05 và thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11 xã Đ1, huyện Nh. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông Q đã giao đất cho ông Đ và bà Th quản lý từ năm 2007, đất do bà Th đại diện đứng tên sổ đỏ. Khi giao đất, ông Q trực tiếp chỉ ranh, ông Đ, bà Th nhận đất và cắm trụ bê tông để phân ranh giới. Thời điểm đó đất còn trống, không có công trình, cây cối gì. Đến ngày 15/8/2017, khi bà Th thuê nhân công đến xây hàng rào thì ông H, ông D ngăn cản. Ông D đã cất 01 chòi tole trên một phần thửa 84 tờ bản đồ 11, lấn chiếm khoảng 200m^2 đất của ông Đ, bà Th. Qua đo đo đạc, trồng ghép bản đồ địa chính cũ mới, xác định phần đất ông D lấn chiếm có thửa mới số thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1, diện tích đất 200m^2.

Do đó, ông Đ, bà Th khởi kiện yêu cầu ông D tháo dỡ công trình, trả lại tại 200m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 18 (thửa cũ số 84, tờ bản đồ số 11) xã Đ1. Nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị nhà trên đất cho ông D, vì ông D cố tình xây dựng trong thời gian đất có tranh chấp.

Ông Đ, bà Th rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Xuân H, vì đất tranh chấp do một mình ông D lấn chiếm, sử dụng, không liên quan đến ông H.

Đối với phản tố của ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Trần Văn Q, chỉnh lý trang 4 tên bà Nguyễn Thị Th, yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà Th và yêu cầu công nhận diện tích đất 200m^2 thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1 cho ông D, thì nguyên đơn không đồng ý.

- Bị đơn ông Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Nguyễn Thị A1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 200m^2 tại thửa số 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1 (cắt thửa cũ số 84 tờ bản đồ 11) là của cha mẹ ông Nguyễn Văn A2. Trước năm 1975 do có nhu cầu dẫn nước trồng lúa, nên bà Nguyễn Xuân A (bà nội ông D, đồng thời là cô ruột ông A2) nhận chuyển nhượng lại phần đất này của cha mẹ ông A2 để làm mương dẫn nước. Do là anh em, nên việc mua bán không lập giấy. Từ năm 1984 gia đình ông D giao lại cho ông D sử dụng đất đến nay.

Năm 1997, ông Nguyễn Xuân P kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp luôn cả phần đất này vào thửa 84 (cũ) của ông P, nhưng ông P và ông D đều không P hiện vì giáp ranh với nhau và đất của ông D quá nhỏ so với đất của ông P. Năm 2001, ông P chuyển nhượng đất cho ông Q trong đó có thửa đất 84 tờ bản đồ 11 xã Đ1, các bên cũng không P hiện vì ông Q không sử dụng đất mà chỉ mua theo diện tích trên sổ đỏ. Ông P chỉ dẫn ranh đất đã bán không có phần đất này.

Đến năm 2007, ông Q chuyển nhượng cho bà Th trọn sổ đỏ, nên bà Th được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng từ khi mua đất cho đến nay bà Th cũng không nhận đất và không biết ranh đất đến đâu. Bà Th chỉ sử dụng phần đất đã mua theo ranh chỉ dẫn của ông Q, nên ông D cũng không biết phần đất của mình (thửa mới số 91) thuộc một phần thửa đất 84 (cũ) đã cấp giấy cho bà Th.

Ông D đi đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân xã Đ1 xác nhận nguồn gốc đất, nhưng sau đó phát sinh tranh chấp, nên chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nay bà Th, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ công trình xây dựng để trả diện tích đất 200m^2 thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 18 (một phần thửa 84 cũ), thì ông D không đồng ý.

Ông D phản tố yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Q đối với diện tích đất 200m^2 thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ1 (thửa mới số 91 tờ bản đồ 18); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Trần Văn Q, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Th và công nhận cho ông D được quyền sử dụng 200m^2 đất thuộc 01 phần thửa 84 tờ bản đồ 11 (thửa mới 91 tờ bản đồ 18) xã Đ1. Diện tích đất tranh chấp là của riêng ông D, không liên quan đến bà Trương Hồng L (vợ ông D).

Ông D không tranh chấp gì với ông Nguyễn Xuân P, ông Trần Văn Q và những người liên quan khác trong vụ án này, ông D không yêu cầu bà Th và ông Đ bồi thường giá trị nhà và đất đã san lấp.

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Nguồn gốc đất mà bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Q là do cha ông (Nguyễn Xuân P) chuyển nhượng cho ông Q. Khi ông P bán đất cho ông Q chỉ bán 01 đám lá và 01 cái đập (hiện nay vẫn còn), riêng phần đất mà ông Đ và bà Th đang tranh chấp là của gia đình ông D, không liên quan gì đến đất của ông P.

Nay ông H không tranh chấp gì với nguyên đơn, bị đơn và những liên quan khác, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q trình bày:

Diện tích đất 10.068m^2 tại các thửa đất số 518 tờ bản đồ 05 và thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11, xã Đ1 có nguồn gốc của ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân khoảng năm 1999. Khi nhận chuyển nhượng, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/11/2001, ông được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích nêu trên.

Khi chuyển nhượng, hiện trạng là đất ruộng, lá dừa nước và đập nuôi tôm, hai bên không đo đạc đất, mà ông P dẫn ông ra để chỉ ranh giới, cụ thể: hướng tây giáp gò mả; 01 hướng giáp bà N1 Mạnh; 01 hướng giáp phần đất còn lại của ông P; đất ông nhận chuyển nhượng của ông P không giáp ranh với đất ông Trần Văn D.

Đến ngày 18/4/2007, ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Th trọn sổ đỏ với diện tích đất 10.068m^2. Khi chuyển nhượng đất cho bà Th, hai bên cũng không đo đạc lại, không xác định lại ranh giới, ông giao trọn sổ cho bà Th. Thực tế thì ông Huỳnh Văn Đ là người trực tiếp giao dịch với ông, có bà Th cùng đi. Ông đã nhận đủ tiền từ bà Th và đã ký sang tên chuyển quyền xong, đã giao đất cho bà Th quản lý.

Nay ông Đ, bà Th khởi kiện buộc ông D trả lại 200m^2 thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ1, ông có ý kiến: nếu đó là đất của ông D thì đề nghị trả lại cho ông D; còn nếu thiếu đất thì ông sẽ đề nghị ông P giao đủ đất cho bà Th.

Việc ông D phản tố yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ1 giữa ông với bà Th, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 05/11/2001 cho ông chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Th, ông đồng ý. Ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân P, không tranh chấp với ông Đ, bà Th, cũng không tranh chấp gì với ông Trần Văn D, ông Nguyễn Xuân H và những đương sự khác trong vụ án này. Do sức khỏe không đảm bảo, ông cũng không tranh chấp gì, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tại thửa thửa 518 tờ bản đồ 05 và các thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11 xã Đ1 là của gia đình ông khai phá. Ông đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích trên 17.000m^2 vào khoảng năm 1997. Đến năm 1999, ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q 10.068m^2 (tính từ gò mả hướng tây bắc trở lên), cụ thể: Đông giáp Đào Văn M, Tây giáp Trần Thị N1, hiện trạng có 01 phần đập, lá dừa và đất ruộng. Ông xác định chỉ bán cho ông Q 10.068m^2, ranh kéo đến ngay mí tường nhà hiện hữu của anh H - trước đây vị trí này là gò.

Ông đã ký thủ tục chuyển quyền sang tên xong và đã giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng. Sau đó ông Q bán toàn bộ diện tích đất hay bán bao nhiêu thửa đất cho bà Th thì ông không biết. Đối với phần đất đã bán cho ông Q, nay ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần diện tích đất khoảng 200m^2 thuộc 01 phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ1 (hiện nay có 01 căn nhà tạm của ông Trần Văn D) là của ông A2, không phải đất của ông và ông cũng không bán phần đất này cho ông Q.

Do ông đã lớn tuổi, đang bị bệnh, đi lại khó khăn, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng L trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn D, diện tích đất tranh chấp là của riêng ông D, không có liên quan gì đến quyền lợi của bà nên bà không có ý kiến, cũng không có yêu cầu gì khác. Do bận công việc, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn Q. Năm 2001 ông Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân P thửa đất số 84, tờ bản đồ 11 xã Đ1, huyện Nh. Ngày 05/11/2001, UBND huyện cấp cho ông Trần Văn Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 đối với thửa đất này. Đến năm 2007 ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 84 tờ bản đồ 11 cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Th trọn sổ. Khi chuyển nhượng bà còn sống chung với ông Q, nên về thủ tục phải có chữ ký của bà nên bà ký tên giấy tờ chứ bà không biết gì về thửa đất này, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất đang tranh chấp. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Khổng Văn T trình bày:

Vào năm 2008 ông nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 36, 82, 83 tờ bản đồ 11 xã Đ1. Sau đó, ông làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm và đã làm thủ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành thủ tục cấp đổi, kiểm tra và đo hiện trạng thì 03 thửa đất 36, 82, 83 tờ bản đồ 11 của ông tương ứng thửa 91b (thửa mới 338), tờ bản đồ 18 xã Đ1. Sau đó ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 388 tờ bản đồ 18 diện tích 2.126m^2 năm 2011.

Đến năm 2011 ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 388 nêu trên cho ông Trần Phước L1, ông Nguyễn Thanh L, bà Trần Hoàng C. Ông và các ông bà trên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao đất cho người nhận chuyển nhượng từ năm 2011. Nay ông không còn liên quan gì đến thửa đất 388 và ông không tranh chấp gì.

Việc ông Đ, bà Th tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 (thửa 91 tờ bản đồ 18) thì ông không liên quan gì, vì khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chỉ được cấp đổi thửa 91b là 2.126m^2 (tương ứng thửa 36, 82, 83 cũ) còn phần đất 198m^2 tại thửa 91a (thuộc thửa 84 cũ) ông không được cấp giấy vì đất này không phải của ông. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước L1 trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa 496 tờ bản đồ 18 xã Đ1 là của ông nhận chuyển nhượng từ ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được UBND xã Đ1 ký chứng thực ngày 29/7/2011. Ông nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 662m^2 tách thửa 388 tờ bản đồ 18 xã Đ1. Khi nhận chuyển nhượng đất có ranh giới rõ ràng, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Sau khi được cấp giấy, ông tách ra thành các thửa nhỏ. Theo "sơ đồ chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và bản đồ địa chính thành lập năm 2008" mà Tòa án cung cấp thì vị trí đất của ông tương ứng các thửa đất 555, 556, 557, 558 và 523 tờ bản đồ 18 xã Đ1. Như vậy phần đất của ông không liên quan gì đến diện tích 200m^2 tại thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1 mà ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đang tranh chấp với ông Trần Văn D.

Ông xác định không tranh chấp gì với ông Đ, bà Th, ông D, ông T và những người khác trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hoàng C, ông Nguyễn Thanh L có người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Xuân P (sinh năm 1982) trình bày:

Ông Nguyễn Thanh L và bà Trần Hoàng C là vợ chồng. Nguồn gốc đất tại thửa 495 tờ bản đồ 18 xã Đ1 là của bà Trần Hoàng C nhận chuyển nhượng từ ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Đ1 ký chứng thực ngày 29/7/2011. Diện tích nhận chuyển nhượng là 868m^2 đất, thuộc một phần thửa 388 tờ bản đồ 18 xã Đ1. Đất nhận chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Còn nguồn gốc diện tích đất tại thửa 494 tờ bản đồ 18 xã Đ1 là của ông Nguyễn Thanh L nhận chuyển nhượng từ ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Đ1 ký chứng thực ngày 29/7/2011. Diện tích nhận chuyển nhượng là 596m^2 tách thửa 388 tờ bản đồ 18 xã Đ1. Đất nhận chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Sau khi được cấp giấy, ông L và bà C đã tách đất ra thành từng thửa nhỏ, vị trí đất của ông L tương ứng các thửa 545, 544, 589, 590, 517 tờ bản đồ 18 xã Đ1, vị trí đất của bà C tương ứng các thửa 592 và 593 tờ bản đồ 18 xã Đ1. Như vậy phần đất của ông L, bà C không liên quan gì đến diện tích 200m^2 tại thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1 mà ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đang tranh chấp với ông Trần Văn D.

Nay ông đại diện cho ông L, bà C không tranh chấp gì với ông Đ, bà Th, ông D, ông T và những người khác trong vụ án này, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nh trình bày:

Ngày 30/7/1997, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466505 cho ông Nguyễn Xuân P gồm các thửa: 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 08, 11 xã Đ1. Sau đó ông Nguyễn Xuân P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q thửa đất số 518 diện tích 1.161m^2 (tách từ thửa 459 bản đồ số 8), thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 8, 11 xã Đ1, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Đ1 xác nhận ngày 13/8/2001. Ngày 05/11/2001, ông Trần Văn Q được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318.

Ông Trần Văn Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th thửa đất số 518, thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 8, 11 xã Đ1, hợp đồng được UBND xã Đ1 chứng thực ngày 18/7/2007. Ngày 26/6/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua ra soát hồ sơ, nhận thấy UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q đúng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân P với ông Trần Văn Q và đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Bản án số 21/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân H.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ với bị đơn ông Trần Văn D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất".

Buộc ông Trần Văn D tự tháo dỡ căn nhà diện tích 37,73m^2 để trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th diện tích đất 200m^2 thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai. Nhà có cấu trúc: chân cột bê tông, cột thép ống, bó nền xây gạch dày 200mm, nền bê tông xi măng lát gạch ceramic; vách khung thép bọc tôn và 01 phần tường xây gạch dày 100mm, tô trát; cửa đi chính sắt kính; cửa đi phòng và cửa sổ nhôm kính; xà gồ thép, mái lợp tôn; Gác: xà gồ thép, sàn lót tấm xi măng, cầu thang khung thép; Khu bếp: khung thép hộp; kệ bếp: đặt viên gạch ceramic lên khung thép; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường xây gạch dày 100mm, tô trát; sàn mái bê tông cốt thép, xí bệt, bồn nước nhựa; mái hiên: chân cột bê tông, cột thép hộp, nền bê tông xi măng, xà gồ thép, mái lộp tôn; Cột bê tông cốt thép: Móng bê tông cốt thép; cột bê tông cốt thép kích thước 0,2m x 0,2 m x cao 3,2m.

Tứ cận đất: Đ giáp thửa 557, 558, 559, 545, 544, 589, 590; Nam giáp thửa 542; Tây giáp thửa 124 (01 phần thửa cũ 84); Bắc giáp: thửa 556 (theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 779/2020 ngày 27/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Trần Văn Q (ngày 22/6/2007 chỉnh lý trên trang 04 ông Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87 ngày 18/4/2007).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Th.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thuộc thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Về chí phí tố tụng: Ông Trần Văn D phải chịu 36.301.192 đồng (trong đó ông D đã nộp 9. 237. 995 đồng, ông D phải trả lại cho ông Đ số tiền 27.063.197 đồng).

6. Về án phí: Trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 750.000đ đã nộp theo biên lai thu số 007509 ngày 03/11/2017; trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 750.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007510 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ông Trần Văn D phải chịu 60.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đồng theo biên lai thu số 004188 ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Ông D còn phải nộp thêm 58.100.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 02/8/2022 bị đơn ông Trần Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Q (xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng) và chỉnh lý trang 4 cho bà Th không phải là quyết định hành chính cá biệt nên không phải là đối tượng giải quyết trong vụ án dân sự và đình chỉ là không chính xác, do đây là hậu quả

của việc hủy giao dịch dân sự mà đương sự có yêu cầu giải quyết; cần sửa lại cách tuyên là không chấp nhận yêu cầu phản tố.

-Về nội dung: Nguồn gốc 200m^2 đất tranh chấp tại thửa 84 tờ bản đồ 11 cũ (thửa 91 tờ bản đồ 18 mới) xã Đ1 là nằm trong tổng diện tích đất 10.068m^2 tại các thửa 518 tờ bản đồ 08 và thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ 11 xã Đ1 của ông Trân Văn Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân P, ông Q làm thủ tục sang tên và ngày 05/11/2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/4/2007, ông Q chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Th và ông Đ (trọn 10.068m^2) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai 2003 thì ông P được cấp giấy sau đó chuyển nhượng cho ông Q và ông Q chuyển nhượng cho bà Th là đúng quy định pháp luật. Do đó bà Th là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Ông Trần Văn D khai nguồn gốc đất do cha mẹ ông chuyển nhượng lại để làm mương dẫn nước nhưng không có giấy tờ chứng minh. Tại phiếu đề nghị đo đạc để bổ sung hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 34) ông D lại khai nguồn gốc "do cha tôi khai phá trước năm 1975". Như vậy, lời khai của ông D về nguồn gốc đất đã có sự mâu thuẫn. Ủy ban nhân dân xã Đ1 không biết ông D xây chòi trên đất thời điểm nào, ông D cũng không có giấy tờ chứng minh. Thực tế ông D không có thửa đất nào liền kề với đất của bà Th. Qua chồng ghép bản đồ địa chính và chứng cứ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch thì diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy cho ông P năm 1997. Quá trình cấp giấy và sử dụng đất ông D không thắc mắc hay khiếu nại gì.

Việc ông D tự ý lấn chiếm, san lấp mặt bằng và xây nhà trên đất là trái quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại 200m^2 đất cho ông Đ, bà Th là có căn cứ pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá lần thứ hai nên cần ghi nhận sự tự nguyện, không buộc tháo dỡ công trình trên đất mà giao cho nguyên đơn sở hữu và thanh toán lại giá trị cho bị đơn.

- Về án phí: Theo điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326 thì bị đơn chỉ phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, và án phí không giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Cần sửa án sơ thẩm về phần án phí bị đơn phải nộp.

- Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng 27.063.197đ nên cần sửa án, ghi nhận sự tự nguyện này.

Từ những căn cứ trên, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn D, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên, án phí, và ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn (đường lối giữ nguyên):

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Kháng cáo của ông Trần Văn D làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] **Về nội dung:**

Bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ tranh chấp với ông Trần Văn D diện tích đất 200m^2 thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18, xã Đ1, huyện Nh. Theo bản vẽ chồng ghép số 779 ngày 27/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch, thì thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18, xã Đ1 thành lập năm 2008 thuộc một phần thửa cũ số 84, tờ bản đồ số 11 thành lập năm 1995.

[2.1] Thửa 84, tờ bản đồ số 11, xã Đ1, diện tích 994m^2 nằm trong tổng diện tích đất 17.372m^2 (gồm các thửa 05, 20, 35, 84, 85, 86, 107, 423, 459 tờ bản đồ 8 và 11, xã Đ1) là của ông Nguyễn Xuân P được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/1997, nguồn gốc đất, do cha ông P khai phá và cho lại con trước năm 1975. Ngày 13/8/2001 ông P chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q diện tích 10.068m^2 gồm toàn bộ các thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 11 và một phần thửa 459 tờ bản đồ 8 xã Đ1 (bút lục 332). Ngày 05/11/2001, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 với tổng diện tích 10.068m^2, trong đó có thửa 84 diện tích 994m^2 (bút lục 321). Ngày 18/4/2007, ông Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 10.068m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Th, đến ngày 22/6/2007 bà Th được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông Q và giữa ông Q với bà Th được UBND xã Đ1 chứng thực, các đương sự đã giao tiền, nhận đất sử dụng và không ai tranh chấp các hợp đồng này.

[2.2] Sát thửa đất số 84, tờ bản đồ số 11 xã Đ1 là thửa đất số 82, 83, tờ bản đồ số 11. Thửa 82, 83 và 36, tờ bản đồ số 11 do ông Khổng Văn T nhận chuyển nhượng của bà N1 vào năm 2008, sau đó ông T kê khai gộp thửa 36, 82, 83 cùng một phần thửa 84 thành thửa 91. Trích lục đo vẽ ngày 31/8/2009 thể hiện thửa 91 gồm hai phần 91a và 91b (bút lục 329). Ngày 29/6/2011 ông T được cấp quyền sử dụng đối với thửa 91b (thửa mới 388) là đất của các thửa cũ số 36, 82, 83, còn thửa 91a (nay là thửa 91 đang tranh chấp) là một phần của thửa cũ số 84 không phải của ông T, nên ông T không được cấp sổ. Việc này cũng được ông T thừa nhận trong lời khai và phù hợp với chứng cứ thu thập được trong hồ sơ (bút lục 357 đến 399 và bút lục 446). Thửa 388 ông T đã tách ra chuyển nhượng cho bà C, ông Lưu, ông L, hiện nay đã đổi thành các thửa mới số 556, 557, 558, 559, 545, 544, 589, 590, tờ bản đồ số 18 xã Đ1. Các chủ sử dụng đất liền kề của thửa 84 với thửa 82, 83 không có tranh chấp ranh đất với nhau và khi thành lập tờ bản

đồ địa chính mới năm 2008, ranh mới giữa thửa 91 (một phần thửa 84 cũ) với các thửa mới số 556, 557, 558, 559, 545, 544, 589, 590 (thửa 82, 83 cũ) trùng với ranh tờ bản đồ địa chính cũ thành lập năm 1995.

[2.3] Quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp 200m^2 thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 18 xã Đ1 (một phần thửa 84 cũ):

Bà Th, ông Đ xác định, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, ông bà đã nhận đất, quản lý sử dụng trong đó có thửa 84, sau đó ông bà san lấp thửa 84 và làm hàng rào thì ông D ngăn cản, nên xảy ra tranh chấp từ tháng 7/2017. Còn ông D cho rằng diện tích 200m^2 này là của bà nội ông mua lại của cha mẹ ông Nguyễn Văn A2 trước năm 1975 để làm mương dẫn nước, việc mua bán không lập giấy tờ, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D lại khai nguồn gốc đất "*do cha tôi khai phá trước năm 1975*" (bút lục 34). Lời khai của ông D có sự mâu thuẫn về nguồn gốc đất và ông D cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai của mình. Về thực tế, ông D chỉ chứng minh được việc mình sử dụng đất từ tháng 8/2017, khi đất có tranh chấp, còn thời gian trước năm 2017, ông D không có chứng cứ nào khác chứng minh cho việc sử dụng đất của mình.

Lời khai của ông P, ông Q (người chuyển nhượng đất cho bà Th) khi thì xác nhận 200m^2 đất của thửa 91 (một phần thửa 84 cũ) là của ông D, khi thì khai đất chuyển nhượng cho bà Th có một hướng giáp với bà N1, không giáp ranh với đất ông D (bút lục 259). Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông Q cũng thể hiện tứ cận đất ông P chuyển nhượng cho ông Q không có hướng nào giáp đất của ông D (thửa 91 hiện nay). Như vậy, có căn cứ xác định thửa cũ số 84 của ông P khi chuyển nhượng cho ông Q có một hướng giáp với thửa cũ số 82, 83 của bà N1 (chị ruột ông D) nay là thửa mới số 556, 557, 558, 559, 545, 544, 589, 590, tờ bản đồ số 18 xã Đ1, chứ không giáp với đất của ông D (thửa 91 hiện nay) như lời khai của ông D. Mặt khác, từ khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 84) năm 1997, sau đó chuyển nhượng cho ông Q, ông Q chuyển nhượng cho bà Th năm 2007 và bà Th đã quản lý, sử dụng đất, thì ông D cũng không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất này.

Theo biên bản xác minh ngày 26/5/2022, Ủy ban nhân dân xã Đ1 cung cấp: "*...ông D cất chòi lá trên đất từ thời điểm nào thì UBND xã không rõ, quá trình Ủy ban xã xác nhận đơn trực tiếp sản xuất trồng lúc nước cho ông D thì không mời hộ dân liền kề để xác định ranh giới vì UB xã không tiến hành đo đạc đất... Thời điểm làm tờ trình đề nghị cấp giấy cho ông D (thửa 91 tờ bản đồ 18) do UBND xã chưa có phần mềm điện tử nên không biết thửa đất số 91 tương ứng thửa 84 tờ bản đồ 11 (bản đồ cũ). UBND xã xác nhận nguồn gốc đất trên cơ sở kê khai của ông D chứ ông D không xuất trình giấy tờ thể hiện được ông Chắc*

cho đất. Thực tế gia đình ông D không có thửa đất nào liền kề với thửa đất mà ông D đang tranh chấp với bà Th."

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 200m^2 tại thửa 91 tờ bản đồ 18 (tương ứng 01 phần thửa 84 tờ bản đồ 11) xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai là của bà Th, ông Đ nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Q. Việc ông D tự ý lấn chiếm, dựng nhà trên đất là không đúng. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của ông Đ bà Th, bác phản tố của bị đơn ông D về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc ông D trả lại đất cho nguyên đơn ông Đ, bà Th là đúng. Ông D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh, nên không chấp nhận.

[2.4] Đối với công trình xây dựng trên đất: Do ông D lấn chiếm đất trái phép và công trình xây dựng ông D làm trong thời gian đất có tranh chấp, cấp sơ thẩm buộc ông D tháo dỡ công trình trả lại đất là đúng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông D theo giá của chứng thẩm định là có lợi cho ông D, nên chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm, xử cho ông Đ, bà Th được sở hữu tài sản có trên đất và thanh toán giá trị tài sản cho ông D với số tiền 69.395.000đ.

[2.5] Về khối lượng đất san lấp của thửa 91, ông D cho rằng mình thực hiện, nhưng tại cấp sơ thẩm, ông D không có yêu cầu, cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

[3] Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với ông H do rút khởi kiện là đúng.

[4] Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông D về "Hủy giấy chứng nhận QSD đất" số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 05/11/2002 cho ông Trần Văn Q, chỉnh lý trang 4 tên bà Nguyễn Thị Th ngày 22/6/2007 là có căn cứ.

[5] Về án phí: Cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án, nên sửa án sơ thẩm về án phí. Án phí được tính lại như sau:

- Bị đơn ông Trần Văn D phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận. Ông D phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất bị bác. Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm ông D phải chịu là 900.000đ. Ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Đ, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị công trình xây dựng nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn là 69.395.000đ x 5% = 3.469.750đ.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá phần ông đã tạm nộp là 27.063.197đ, nên ghi nhận. Số tiền ông D phải chịu là 9.237. 995đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022 ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về án phí và theo sự tự nguyên của đương sự.

Áp dụng các điều 36, 73 Luật đất đai năm 1993; các điều 48, 49, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân H.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Trần Văn Q ngày 05/11/2002, chỉnh lý trang 4 sang tên bà Nguyễn Thị Th ngày 22/6/2007.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ với bị đơn ông Trần Văn D về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*".

- Buộc ông Trần Văn D trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th diện tích đất 200m^2 thuộc thửa đất số 91 (cắt thửa cũ số 84), tờ bản đồ 18 xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Đất có tứ cận: Đ giáp thửa 557, 558, 559, 545, 544, 589, 590; Tây giáp thửa 124 (thửa cũ số 84); Nam giáp thửa 542; Bắc giáp thửa 556, theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 779/2020 ngày 27/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Nhơn Trạch.

- Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản (công trình xây dựng có trên đất) cho ông Trần Văn D với số tiền 69.395.000đ.

- Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th được sở hữu tài sản trên đất gồm: Căn nhà diện tích 37,73m^2, cấu trúc: chân cột bê tông, cột thép ống, bó nền xây gạch dày 200mm, nền bê tông xi măng lát gạch ceramic; vách khung thép bọc tôn và 01 phần tường xây gạch dày 100mm; cửa đi chính sắt kính; cửa đi phòng và cửa sổ nhôm kính; xà gồ thép, mái lợp tôn; Gác: xà gồ thép, sàn lót tấm xi

măng, cầu thang khung thép; Khu bếp: khung thép hộp; kệ bếp: đặt viên gạch ceramic lên khung thép; khu vệ sinh: nền lát gạch ceramic, tường xây gạch dày 100mm, tô trát; sàn mái bê tông cốt thép, xí bệt, bồn nước nhựa; mái hiên: chân cột bê tông, cột thép hộp, nền bê tông xi măng, xà gồ thép, mái lộp tôn; Cột bê tông cốt thép: Móng bê tông cốt thép; cột bê tông cốt thép kích thước 0,2m x 0,2m x cao 3,2m. Theo chứng thư thẩm định giá số 2206/CT-ĐNI ngày 05/7/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q với bà Nguyễn Thị Th, đối với diện tích đất 200m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 18 (cắt thửa cũ số 84), xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 18, xã Đ1, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

6. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ông Trần Văn D phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm, ông D không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 004188 ngày 31/8/2018 và 300.000đ theo biên lai thu số 0008183 ngày 02/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được trừ vào tiền án phí ông D phải chịu. Hoàn trả ông D số tiền còn dư 1.900.000đ.

- Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.469.750đ. Số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu số 007509 ngày 03/11/2017 và 750.000 đồng bà Nguyễn Thị Th đã nộp theo biên lai thu số 007510 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được trừ vào án phí ông Đ bà Th phải chịu. Ông Đ, bà Th còn phải nộp tiếp số tiền 1.969.750đ.

- Ông Trần Văn D phải chịu 9.237.995đ chi phí đo đạc, thẩm định giá (đã nộp xong); ông Huỳnh Văn Đ tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá 27.063.197đ (đã nộp xong).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 7a 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Thị Thu