

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày: 12/01/2024

*V/v tranh chấp đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Phan Minh Dũng.
Ông Thái Văn Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 26 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung H; cư trú tại: 1 N, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Thanh S; cư trú tại: D N, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị N; cư trú tại: 1 N, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: C Hồ N, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Bà Nguyễn Thị Kim C; cư trú tại: C T, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh X; cư trú tại: B khu phố B, xã P, huyện S, thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị T1; cư trú tại: 5 C C, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà N, bà T, bà C, bà X, bà T1: Ông Nguyễn Trung H là đại diện theo ủy quyền (theo các Giấy ủy quyền được công chứng ngày 30/11/2022 và 08/11/2022).

6. Cụ Trần Thị N1.

7. Bà Nguyễn Thị H1.

8. Ông Lâm Thanh S1.

9. Ông Lâm Thanh H2.

Cùng cư trú tại: D N, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của cụ N1, bà H1, ông S1, ông H2: Ông Lâm Thanh S là đại diện theo ủy quyền (theo các Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 08/11/2022 và 10/11/2022).

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Thanh S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông Nguyễn H3 (chồng bà Nguyễn Thị N, cha của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị T1) được thừa hưởng của ông bà một mảnh đất thổ cư tại khu V, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định. Sau năm 1975, ông Nguyễn H3 từ miền B về miền N công tác đã được ông bà giao lại thửa đất và đã đăng ký kê khai sử dụng tại sổ mục kê địa chính trang số 103, quyển số 01/1993 thửa đất 110, tờ bản đồ số 14 diện tích 246m² (gồm 200m² đất ở và 46m² đất vườn). Liền kề phía Tây thửa đất của cha anh là thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 74m² đất ở do ông Lâm Thanh Y đăng ký sử dụng năm 1993. Ông Lâm Thanh Y chết đã giao lại cho con trai là ông Lâm Thanh S sử dụng đến nay. Sau khi ông Nguyễn H3 chết, vợ và các con đều sinh sống ở xa, ông Lâm Thanh S đã tháo dỡ tường rào ranh giới lấn chiếm phần diện tích đất trồng ở sau thửa đất của ông Lâm Thanh S thuộc đất sử dụng của gia đình anh diện tích khoảng 30m² xây dựng công trình nhà vệ sinh trên phần đất này. Được sự ủy quyền của các thành viên trong gia đình, anh yêu cầu ông Lâm Thanh S tháo gỡ công trình phụ, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông sử dụng.

Bị đơn ông Lâm Thanh S, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị N1, bà Nguyễn Thị H1, ông Lâm Thanh H2, ông Lâm Thanh S1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện ông cùng các thành viên trong gia đình gồm: Trần Thị N1 (mẹ), bà Nguyễn Thị H1 (vợ), ông Lâm Thanh H2 (em ruột), ông Lâm Thanh S1 (con) đang sử dụng có số hiệu 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 74m² đất ở do bà ngoại Huỳnh Thị K tạo lập. Năm 1960, bà ngoại bán ngôi nhà

tranh và thửa đất này cho cha mẹ ông là Lâm Thanh Y, Lương Thị T2 (vợ trước của cha, đã chết). Thửa đất có giới cận phía Đông giáp nhà ông Nguyễn T3 (ông nội ông Nguyễn Trung H), phía Tây giáp nhà bà Đặng Thị N2, phía Nam giáp đường tiểu lộ (nay là đường N), phía Bắc giáp đất công. Ranh giới giữa thửa đất gia đình ông và thửa đất gia đình anh Nguyễn Trung H là hàng rào cây táo non. Năm 1992, gia đình ông xây lại ngôi nhà như hiện nay. Năm 1992, gia đình ông Nguyễn Trung H phá hàng rào cây táo non xây tường gạch sát vách nhà phía Bắc gia đình ông chiều ngang khoảng 3,5m chiếm phần đất trống phía sau nhà của gia đình ông. Khoảng 02 năm trước gia đình ông Nguyễn Trung H xây lại nhà đã tháo dỡ tường rào này. Phần đất đang tranh chấp có hình tam giác, diện tích 30,7m² (theo đo đạc của UBND phường Đ). Hiện nay gia đình ông đang sử dụng, trên đất có nhà vệ sinh. Đây là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông vì theo giấy bán nhà phía Bắc đất gia đình ông giáp đất công thổ (nay là trụ sở khu vực Đông Phương D) chứ không giáp đất gia đình ông Nguyễn Trung H nên ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 26 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H.

Xác định phần đất có diện tích 39,7m², giới cận: Phía Đông giáp nhà anh Nguyễn Trung H chiều dài 18,02m, phía Tây giáp thửa 109 chiều dài 18,18m, phía Nam giáp tường nhà bếp ông Lâm Thanh S chiều ngang 3,6m, phía Bắc giáp tường rào trụ sở khu vực Đông Phương D 0,23m thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Trung H.

Buộc gia đình ông Lâm Thanh S trả lại diện tích đất 39,7m² có giới cận nêu trên cho gia đình ông Nguyễn Trung H sử dụng (Theo sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 07/3/2023, phần diện tích tranh chấp có ký hiệu C).

Giao gia đình ông Nguyễn Trung H được sở hữu một nhà vệ sinh có diện tích 3,2m² xây dựng trên phần đất tranh chấp. Buộc ông Nguyễn Trung H phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà vệ sinh cho ông Lâm Thanh S 9.155.656đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 26 tháng 07 năm 2023, ông Lâm Thanh S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 09/8/2023, cụ Trần Thị N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số: 78/2023/DS-ST ngày 26 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thanh S và của cụ Trần Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Lâm Thanh S và của cụ Trần Thị N1, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, đất của gia đình ông Nguyễn Trung H là do ông bà để lại cho cụ Nguyễn H3 (cha của ông Nguyễn Trung H), trước năm 1993 cụ H3 giao cho bà Nguyễn Thị T4 (chị ông H) quản lý, năm 1983 bà T4 đăng ký, kê khai quyền sử dụng, thể hiện trong Sổ mục kê thửa đất có số hiệu 1916, tờ bản đồ số 03, diện tích 160m², loại đất thổ cư. Năm 1993, cụ H3 nhận lại đất và đăng ký, kê khai lại thành thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14, diện tích 246m². Còn đối với đất của gia đình ông Lâm Thanh S, thì do cha mẹ của ông S là cụ Lâm Thanh Y và người vợ trước của cụ Y là cụ Dương Thị T5 mua lại của cha mẹ cụ T5, năm 1983 cụ Y đăng ký, kê khai thể hiện trong Sổ mục kê thửa đất có số hiệu 1908, tờ bản đồ số 03, diện tích 125m² loại đất thổ cư, nhưng sau đó đến năm 1993 cụ Y kê khai lại thành thửa đất số 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 74m² loại đất ở. Như vậy, cụ Y đã xác định thửa đất của gia đình cụ chỉ có diện tích 74m² và cụ đã đăng ký, kê khai để được Nhà nước cấp quyền sử dụng chỉ với diện tích 74m² mà thôi. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S thừa nhận, vào năm 1992 ông có chứng kiến gia đình cụ H3 phá bỏ ranh giới giữa hai nhà, xây dựng hàng rào, trụ, móng lấn sang đất của gia đình ông, nhưng do lúc đó ông còn nhỏ nên không có ý kiến gì, đến năm 2019 gia đình ông phá bỏ hàng rào của gia đình ông H và xây dựng nhà vệ sinh lên phần đất đang tranh chấp.

[1.2] Thứ hai, theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng 02 thửa đất, thì thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14 của gia đình ông H hiện nay có diện tích 203,1m², là thiếu so với diện tích cụ H3 đăng ký, kê khai 60,9m². Còn đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 14 của gia đình ông S thì hiện nay có diện tích 121,6m² (trong đó có 39,7m² đang tranh chấp) là thừa so với diện tích cụ Y đăng ký kê khai là 47,6m², nếu trừ đi 39,7m² đất đang tranh chấp thì đất của gia đình ông S thừa so với diện tích cụ Y đăng ký, kê khai là 7,9m² và so với diện tích ghi trong giấy mua nhà tranh và nhượng cư đất ngày 02/5/1960, thì đất của gia đình ông S vẫn còn thừa 0,9m². Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định 39,7m² đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Trung H.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của cụ Trần Thị N1 và của ông Lâm Thanh S là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Lâm Thanh S phải chịu 300.000 đồng. Cụ Trần Thị N1 được miễn.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Trần Thị N1 và của ông Lâm Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H.

Xác định phần đất có diện tích 39,7m², giới cận: Phía Đông giáp nhà anh Nguyễn Trung H chiều dài 18,02m, phía Tây giáp thửa 109 chiều dài 18,18m, phía Nam giáp tường nhà bếp ông Lâm Thanh S chiều ngang 3,6m, phía Bắc giáp tường rào trụ sở khu vực Đông Phương D 0,23m thuộc quyền sử dụng của gia đình anh Nguyễn Trung H.

2. Buộc gia đình ông Lâm Thanh S trả lại diện tích đất 39,7m² có giới cận nêu trên cho gia đình ông Nguyễn Trung H sử dụng (Theo sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 07/3/2023, phần diện tích tranh chấp có ký hiệu C).

3. Giao gia đình ông Nguyễn Trung H được sở hữu một nhà vệ sinh có diện tích 3,2m² xây dựng trên phần đất tranh chấp. Buộc ông Nguyễn Trung H phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà vệ sinh cho ông Lâm Thanh S 9.155.656đ.

4. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Thanh S phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Trung H phải chịu 457.780 đồng, nhưng được khấu trừ vào 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0005403 ngày 13/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung H 2.542.218 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Thanh S phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0001877 ngày 27/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, tỉnh Bình định.

4.1 Chi phí tố tụng khác: Ông Lâm Thanh S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Trung H 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2 Trường hợp bản án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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:

THẨM

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã An Nhơn;
- Chi cục THADS thị xã An Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Công Phương

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Thái Văn Hà Phan minh Dũng Võ Công Phương

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Nguyễn Trung Hải gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn yêu cầu giải quyết buộc bị đơn Lâm Thanh Sơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình mình. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết đối với tranh chấp mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án). Bị đơn Lâm Thanh Sơn và tài sản tranh chấp đều

ở tại phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định nên thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự (thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện) và Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự (thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ).

[2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình anh Nguyễn Trung Hải: Năm 1975, ông Nguyễn Hậu (cha của Nguyễn Trung Hải) từ miền Bắc về miền Nam được cha mẹ giao thừa hưởng một thửa đất thổ cư tại khu vực Đông Phương Danh, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Thời điểm này, ông Nguyễn Hậu công tác tại thành phố Hồ Chí Minh nên đã giao thửa đất cho con gái là Nguyễn Thị Thao (sinh năm 1951, chết năm 2013) quản lý. Năm 1983, bà Nguyễn Thị Thao kê khai đăng ký sử dụng đất. Theo sổ mục kê địa chính năm 1983 số thửa 1916, tờ bản đồ số 03, diện tích 160m², loại đất thổ cư. Năm 1993, bà Nguyễn Thị Thao giao lại thửa đất cho ông Nguyễn Hậu kê khai đăng ký theo sổ mục kê địa chính số thửa 110, tờ bản đồ số 14, diện tích 246m² (200m² đất ở, 46m² đất vườn). Ông Nguyễn Hậu sử dụng thửa đất đến năm 2014 ông Hậu chết, vợ và các con của ông Hậu tiếp tục sử dụng thửa đất này đến nay.

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình ông Lâm Thanh Sơn: Bà Huỳnh Thị Kết được thừa hưởng của cha mẹ một thửa đất tại khu vực Đông Phương Danh, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn. Ngày 02/5/1960, bà Huỳnh Thị Kết cùng các thành viên trong gia đình là Huỳnh Thị Bảy, Lê Công Thành ký giấy bán nhà tranh và nhượng lại đất cho vợ chồng con gái là Dương Thị Tám, Lâm Thanh Yên. Năm 1983, ông Lâm Thanh Yên đăng ký kê khai sử dụng thửa đất 1908, tờ bản đồ số 03, diện tích 125m² loại đất thổ cư. Năm 1993, ông Lâm Thanh Yên đăng ký kê khai sử dụng thửa đất 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 74m² loại đất ở. Sau khi vợ chồng ông Lâm Thanh Yên chết, con trai là Lâm Thanh Sơn và gia đình sử dụng thửa đất này đến nay.

[4] Thửa đất 110 (của gia đình anh Nguyễn Trung Hải) và thửa đất 114 (của gia đình ông Lâm Thanh Sơn) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Hải:

[5] Trên bản đồ địa chính thửa đất 110 và thửa đất 114 liền kề nhau. Thửa đất 110 có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất 111, phía Tây giáp thửa đất 114 (của gia đình ông Lâm Thanh Sơn) và thửa 109, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp thửa 557 (trụ sở khu vực Đông Phương Danh), diện tích 246m². Thửa đất 114 có giới cận: Phía Đông giáp thửa 110, phía Tây giáp thửa 115, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp thửa 110 (của gia đình anh Nguyễn Trung Hải), diện tích 74m².

[6] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023: Thửa đất 114 hiện gia đình ông Lâm Thanh Sơn đang sử dụng có giới cận: Phía Đông giáp thửa 110 chiều dài 34,39m, phía Tây giáp thửa 115 chiều dài 16,52m và giáp thửa 109 chiều dài 18,18m, phía Nam giáp đường Ngô Văn Sở, phía Bắc giáp thửa 557 (trụ sở khu vực Đông Phương Danh) diện tích 121,6m² (trong đó có 39,7m² đang tranh chấp). Thửa đất 110 hiện gia đình

anh Nguyễn Trung Hải đang sử dụng diện tích 203,1m² (thiếu 60,90m² so với diện tích đã đăng ký sử dụng năm 1993).

[7] So sánh giữa bản đồ địa chính năm 1993 với sơ đồ hiện trạng thửa đất 114 gia đình ông Lâm Thanh Sơn đang sử dụng có sự thay đổi như sau: Thứ nhất, theo bản đồ địa chính phía Đông thửa đất 114 giáp với thửa đất 110 bắt đầu từ đường Ngô Văn Sở đến vách tường nhà bếp nhưng hiện nay giáp toàn bộ thửa đất 110 chiều dài 34,49m đến vách tường trụ sở khu vực Đông Phương Danh; thứ hai, theo bản đồ địa chính phía Tây thửa đất 114 giáp thửa đất 115 nhưng hiện nay giáp thửa 115 và giáp thửa 119 chiều dài 34,70m; thứ ba, theo bản đồ địa chính phía Bắc thửa 114 giáp với thửa 110 nhưng hiện nay giáp tường rào trụ sở khu vực Đông Phương Danh (thửa 557); thứ tư, theo bản đồ địa chính và sổ mục kê, ông Lâm Thanh Yên đăng ký sử dụng thửa 114 diện tích 74m² nhưng hiện nay diện tích sử dụng 121,6m².

[8] Phần diện tích đất đang tranh chấp ở vị trí phía Bắc thửa đất 114 và phía Tây thửa đất 110 có hình tam giác cạnh phía Đông giáp thửa 110 chiều dài 18,02m, cạnh phía Tây giáp thửa 119 chiều dài 18,18m, cạnh phía Nam giáp vách tường nhà bếp ông Lâm Thanh Sơn chiều dài 3,6m. Diện tích đất tranh chấp 39,7m².

[9] Theo trình bày của ông Lâm Thanh Sơn: Tháng 5/1960, bà Huỳnh Thị Kết bán nhà cho cha mẹ ông, trong giấy bán ghi phía Bắc giáp đất công thổ, nghĩa là tiếp giáp với đất công và nay là đất thuộc trụ sở khu vực Đông Phương Danh nên ông không chấp nhận yêu cầu đòi đất của anh Nguyễn Trung Hải. Thế nhưng nội dung giấy bán nhà tranh và nhượng lại đất lập ngày 02/5/1960 thể hiện: *“Nhà này có hai nóc một nhà trên một nhà bếp, chu vi cái nhà bề dài 15 thước, bề ngang 5,4 thước”*. Giấy bán nhà đất này được Ban hành chính thôn Phương Danh xác nhận ngày 09/5/1960 với nội dung: *“Chứng nhận bà Huỳnh Thị Kết và bà Huỳnh Thị Bảy là công dân của thôn nay lập khế bán cái nhà tranh và nhượng lại khoảnh đất công trong phạm vi cái nhà ấy”*. Như vậy có căn cứ để khẳng định ngày 02/5/1960 bà Huỳnh Thị Kết và các thành viên trong gia đình đã chuyển nhượng nhà –đất cho vợ chồng ông Lâm Thanh Yên với diện tích nhà đất 5,4m x 15m = 87m².

[10] Hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Lâm Thanh Sơn hiện nay theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: Phần đất không tranh chấp 81,9m²; phần đất tranh chấp 39,7m².

[11] Trên diện tích đất tranh chấp, theo thừa nhận của ông Lâm Thanh Sơn và theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, năm 1992 anh Nguyễn Trung Hải đã xây trụ bê tông sát vách nhà bếp của ông ở vị trí giáp với thửa 115 làm mốc giới. Từ mốc giới này anh Nguyễn Trung Hải xây móng tường rào lưới B40 đến vị trí giáp đất Trụ sở khu vực Đông Phương Danh chiều dài 18,18m. Như vậy có căn cứ để xác định từ năm 1992 (trước khi đăng ký kê khai sử dụng đất) gia đình anh Nguyễn Trung Hải đã chứng minh quyền sử dụng của mình trên phần đất đang tranh chấp.

[12] Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/11/2022 ông Lâm Thanh Sơn trình bày: *“Trước đây gia đình anh Nguyễn Trung Hải xây tường ở phần đất này nhưng*

không sử dụng. Khoảng năm 2021, các chị anh Nguyễn Trung Hải nói với bà con trong xóm phần đất để cho tôi xây dựng công trình phụ (nhà vệ sinh, nhà tắm) để tiện cho mẹ tôi sử dụng vì bà đã già yếu. Do đó phần này hiện nay gia đình tôi đang sử dụng” (BL số 52). Lời khai này đã chứng minh phần đất đang tranh chấp không phải là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

[13] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập và phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định: Phần diện tích đất đang tranh chấp 39,7m² thuộc quyền sử dụng của gia đình anh Nguyễn Trung Hải. Buộc gia đình ông Lâm Thanh Sơn phải trả lại diện tích đất này cho gia đình anh Nguyễn Trung Hải.

[14] Trên diện tích đất tranh chấp, ông Lâm Thanh Sơn đã xây dựng nhà vệ sinh, giá trị nhà vệ sinh được định giá 9.155.656đ. Thời điểm ông Lâm Thanh Sơn xây dựng, gia đình anh Nguyễn Trung Hải biết nhưng không ngăn cản, nếu buộc tháo dỡ thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lâm Thanh Sơn nên giao cho gia đình anh Nguyễn Trung Hải sở hữu nhà vệ sinh này và phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Lâm Thanh Sơn 9.155.656đ.

[15] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 đối với tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, không tranh chấp giá trị đất thì đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch. Vì thế, ông Lâm Thanh Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, anh Nguyễn Trung Hải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản (9.155.656đ x 5%) = 457.750đ.

[16] Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản 4.000.000đ anh Nguyễn Trung Hải đã tạm ứng, buộc ông Lâm Thanh Sơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Nguyễn Trung Hải.

[17] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã An Nhơn đề nghị buộc ông Lâm Thanh Sơn trả lại diện tích đất 39,7m² phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 163, khoản 2 Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 166, Điều 179, khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Hải.

Xác định phần đất có diện tích 39,7m², giới cận: Phía Đông giáp nhà anh Nguyễn Trung Hải chiều dài 18,02m, phía Tây giáp thửa 109 chiều dài 18,18m,

phía Nam giáp tường nhà bếp ông Lâm Thanh Sơn chiều ngang 3,6m, phía Bắc giáp tường rào trụ sở khu vực Đông Phương Danh 0,23m thuộc quyền sử dụng của gia đình anh Nguyễn Trung Hải.

2. Buộc gia đình ông Lâm Thanh Sơn trả lại diện tích đất 39,7m² có giới cận nêu trên cho gia đình anh Nguyễn Trung Hải sử dụng (Theo sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 07/3/2023, phần diện tích tranh chấp có ký hiệu C).

3. Giao gia đình anh Nguyễn Trung Hải được sở hữu một nhà vệ sinh có diện tích 3,2m² xây dựng trên phần đất tranh chấp. Buộc anh Nguyễn Trung Hải phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà vệ sinh cho ông Lâm Thanh Sơn 9.155.656đ (chín triệu, một trăm năm mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lâm Thanh Sơn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.2. Anh Nguyễn Trung Hải phải chịu 457.780đ (bốn trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm tám mươi đồng). Anh Nguyễn Trung Hải đã nộp tạm ứng án phí 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005403 ngày 13/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, trừ số tiền án phí phải chịu, anh Nguyễn Trung Hải được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.542.218đ (hai triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm mười tám đồng).

5. Chi phí xem xét thẩm định và định giá: 4.000.000đ anh Nguyễn Trung Hải đã tạm ứng. Buộc ông Lâm Thanh Sơn có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Trung Hải 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

7. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp có 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7.2. Trường hợp bản án 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 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.