

Bản án số: **96/2024/DS-PT**

Ngày: 17/4/2024

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 **Vũ Thị Thu**

Các Thẩm phán: Bà **Hà Thị Thanh Nữ**

Ông Trần Phương Đông

- 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 **Nguyễn Hoàng Thế Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2024/QĐXX-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị U**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số 74, tổ X, ấp A1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm: 1974.

2. Bà **Đoàn Thị L1**, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp B1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1:

1. Ông **Trần Đại Ng**, sinh năm 1996.

2. Ông **Nguyễn Trung H1**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 409, ĐT 769, ấp 1, xã B2, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2023 và ngày 03/4/2024)

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

1. Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Thôn C, xã Th, huyện K1, Thành phố Hải Phòng.

2. Ông **Phạm Văn L2**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Tổ X, ấp B1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Tổ X, ấp B1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông L2, ông K:* Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Tổ X, ấp B1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021)

4. Ông **Đỗ Ngọc S**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

5. Anh **Huỳnh Nhứt N1**, sinh năm: 1982.

6. Anh **Huỳnh Nhứt N2**, sinh năm: 1984.

7. Chị **Huỳnh Tú H**, sinh năm: 1986.

8. Chị **Huỳnh Phi A**, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Số 74, tổ X, ấp B1, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

(Bà U, anh Ng, anh H1, anh N1, anh Nam, chị Hoa, chị Oanh có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

- *Nguyên đơn bà Trần Thị U trình bày:*

Ông Huỳnh Văn Đ (chết 1997) là chồng của bà. Ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 006365 ngày 22/7/1997, diện tích 16.754m² gồm các thửa đất số 109, 114, 113, 143, 144, 145, 146, 187, 188 tờ bản đồ số 01, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất, do vợ chồng bà khai phá vào khoảng năm 1976 và có cất 01 căn nhà tranh để ở, quản lý, sử dụng đất.

Khoảng tháng 12 năm 1994, vợ chồng bà cho bà Đoàn Thị N ở nhờ trên 01 phần của thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01 và bà N có cất 01 căn nhà lá, diện tích khoảng 50m² để ở. Việc cho ở nhờ không lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng miệng và không có người làm chứng, cũng không thỏa thuận thời hạn trả, khi nào bà N không ở nữa thì trả lại đất cho vợ chồng bà. Đến khoảng năm 1997, bà N có nói với vợ chồng bà là bà N bán căn nhà gỗ cho bà Đoàn Thị L1 và Đoàn Thị L

(cháu bà N), bà đồng ý để bà N bán nhà, không đồng ý cho bán đất. Sau đó bà L1, bà L đến ở trên căn nhà lá của bà N.

Đến năm nào bà không nhớ, bà L có xây dựng 01 căn nhà cạnh căn nhà lá, diện tích bao nhiêu m² bà không rõ. Sau đó bà có yêu cầu lấy lại đất nhưng bà L, bà L1 không đồng ý. Đến năm 2005, bà khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ban áp hòa giải, thì bà L1, L đồng ý trả đất, nhưng do bà L1, L không có chỗ ở mới, nên bà tiếp tục cho hai bà ở thêm đến khi nào mua được đất, cất nhà mới sẽ trả lại đất cho bà. Đến khoảng năm 2016, vợ chồng bà L1 và vợ chồng bà L đã mua đất, xây nhà khác để ở, mà không trả đất.

Khoảng năm 2018, bà làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 188 trên, thì bà L1, L cản trở không cho đo đạc. Bà L1, L cho rằng diện tích khoảng 500m² hai bà đang quản lý, sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ bà N. Bà tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã B giải quyết, nhưng bà L1, bà L vẫn không trả lại đất.

Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành, thì phần đất hiện vợ chồng bà L1 chiếm dụng là 266,1m², trên đất có 01 nhà gạch 31.9m²; phía sau là mái tôn được lợp trên diện tích đất 14,5m²; 01 nhà gạch diện tích 11.0m² và 01 nhà vệ sinh diện tích 2,16m²; 01 giếng khoan (phi 114); 02 cây mận; 01 cây măng cầu. Còn phần đất hiện vợ chồng bà L chiếm dụng là 266,2m², trên đất có 01 nhà gạch diện tích 22,3m²; 01 giếng khoan (phi 90) và 01 giếng đào.

Nay bà yêu cầu bà L1, ông K trả lại cho bà diện tích 266,1m², thửa 38b, 39c, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. Bà L1, ông K phải tháo dỡ các công trình xây dựng, cây trồng trên đất, bà tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà L1 số tiền 10.400.000 đồng và giá trị của 01 giếng khoan.

Bà yêu cầu bà L, ông L2 phải trả lại cho bà diện tích đất 266,2m², thửa 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. Bà L, ông L2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, bà tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà L số tiền 6.000.000 đồng và giá trị của 02 cái giếng.

- Bị đơn bà Đoàn Thị L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đoàn Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L2, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 10/4/1994, vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị N diện tích đất khoảng 250m², thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01, xã B (nay là thửa số 40, tờ bản đồ số 22 xã B) với giá 150.000đ. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy viết tay ghi ngày 10/4/1994, có ông Đoàn Văn S1 ký làm chứng. Thời điểm chuyển nhượng, đất này bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất, do bà N nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị U, diện tích khoảng 500m² vào năm 1994. Sau khi chuyển nhượng đất của bà N, vợ chồng bà có xây dựng 01 nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn xi măng, diện tích

khoảng 60m² để ở. Đến năm 2016, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất khác cách đó khoảng 1000m và đã xây dựng nhà mới để sinh sống từ năm 2016 đến nay. Riêng căn nhà trên 01 phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01 xã B, huyện L4 đã xuống cấp, hư hỏng, nên làm nơi chứa đồ.

Diện tích đất của bà N còn lại khoảng 250m², bà N đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc S. Đến năm 1998, ông S chuyển nhượng cho vợ chồng bà, có làm giấy sang nhượng đất ngày 18/8/1998, có người làm chứng ông Trần Văn H2 ký tên. Cùng năm 1998, vợ chồng bà đã cho vợ chồng bà L1, ông K diện tích đất 250m² này. Vợ chồng bà L1 có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn xi măng, nền xi măng để ở, hiện nhà này đã hư hỏng, chỉ làm nơi nhốt bò. Vì vợ chồng bà L1 đã nhận chuyển nhượng đất của bà Long Thị Tích, giáp ranh đất của bà U và đã xây dựng nhà mới để ở cho đến nay.

Diện tích đất khoảng 500m² nêu trên, gia đình bà và gia đình bà L1 làm nhà và sử dụng từ khi mua đất, nhưng không có ai tranh chấp. Đến khoảng năm 2005, bà U mới khiếu nại ra UBND xã B tranh chấp đòi lại đất này cho đến nay.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà N đến nay, bà và bà L1 chưa làm thủ tục tách thửa do đất không đủ diện tích để tách thửa.

Hiện tại, trên diện tích 266,1m² của bà Đoàn Thị L1 có tài sản gồm: Căn nhà gạch diện tích 31,9m², phần nhà L diện tích 11,0m² và 01 chuồng bò diện tích 14,5m²; 01 nhà vệ sinh 2,16m². Ngoài ra, còn có 01 giếng khoan (phi 114); 02 cây mận, 01 cây măng cầu do bà L1 trồng.

Trên diện tích 266,2m² của vợ chồng bà (L) có tài sản gồm: Căn nhà gạch diện tích 22,3m² và 01 giếng khoan (phi 90), 01 giếng đào. Hiện căn nhà đã xuống cấp, hư hỏng vợ chồng bà không còn sử dụng.

Nay, bà U khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà và vợ chồng bà L1 phải trả lại cho bà U diện tích 532,4m² thửa 38b, 39c, 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành và buộc phải tháo dỡ nhà ở, các công trình xây dựng trên đất vợ chồng bà và vợ chồng bà L1 không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:

Khoảng năm 1994 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị U diện tích khoảng 500m², với giá 300.000 đồng, thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy thì bà không rõ. Sau đó, bà có cất 01 nhà cột gỗ, vách tre, máy lợp lá, nền đất (không nhớ diện tích) để ở và làm ăn, sinh sống. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà U chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, cũng không có người làm chứng. Ranh đất, chỉ xác định là bờ đất.

Cùng năm 1994, bà đã chuyển nhượng một nửa đất trên cho vợ chồng bà Đoàn Thị L, có lập giấy viết tay, không chứng thực, không người làm chứng. Sau đó, vợ chồng bà L xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở.

Đến khoảng năm 1995, bà tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại (khoảng 250m²) và căn nhà cột gỗ trên đất cho ông T (không rõ họ tên, địa chỉ), một thời gian sau, thì bà thấy vợ chồng bà L1 đến đất của ông T xây nhà ở.

Nay, bà U tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích khoảng 500m² với bà L1, bà L bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án xác minh xử lý theo quy định.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc S trình bày:

Việc bà Đoàn Thị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Trần Thị U hay không thì ông không biết. Diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa bà Trần Thị U với bà Đoàn Thị L1, Đoàn Thị L bao nhiêu m² ông không rõ. Ông chỉ biết là 01 phần của thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai là của vợ chồng bà U. Thửa đất đang tranh chấp giữa bà U với bà L khoảng 500m². Trong đó, có 01 phần đất khoảng 250m² ông đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị L vào năm 1999. Nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ ông T (không rõ họ tên, hiện đã chết) vào khoảng năm 1998, có lập giấy viết tay. Đất này có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị U, còn việc giữa ông T và vợ chồng bà U chuyển nhượng với nhau thế nào ông không biết. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng, đất đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã quản lý, sử dụng đất đến năm 1999 thì chuyển nhượng lại cho bà L với giá 180.000 đồng, trên đất có căn nhà lá khoảng 30m². Việc ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, thì vợ chồng bà U không biết. Ông xác định, phần đất hiện bà U và bà L, bà L1 tranh chấp nguồn gốc là đất của ông Đ, bà U. Hiện tại, trên đất tranh chấp có 02 căn nhà của bà L1 và bà L đã hư hỏng, không còn sử dụng để ở, chỉ để nhốt bò.

Nay, bà Trần Thị U khởi kiện yêu cầu bà L1, bà L trả lại diện tích khoảng 500m², 01 phần thửa số 40, tờ bản đồ số 22 xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai (tài liệu mới) ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại các bản tự khai ngày 21/3/2021 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Nhứt N1, anh Huỳnh Nhứt N2, chị Huỳnh Tú H, chị Huỳnh Phi A trình bày:

Chúng tôi là con của ông Đ, bà U. Phần đất tranh chấp giữa bà U với bà L1, bà L diện tích 532.4m² theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành chúng tôi đồng ý. Nguồn gốc đất, là của ông Huỳnh Văn Đ (cha) khai phá trước đó khoảng năm 1976. Sau đó, đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số K 006365 ngày 22/7/1997, tổng diện tích 16.754m², gồm các thửa đất số 109, 114, 113, 143, 144, 145, 146, 187, 188 tờ bản đồ số 01, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai. Ông Đ bà U là người trực tiếp

quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên. Do, bà L1, bà L lấn chiếm đất của bà U diện tích 532,4m² là 01 phần thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01, xã B, huyện L4. Nay, bà U khởi kiện yêu cầu bà L1 và bà L phải trả lại phần đất diện tích 532,4m² và yêu cầu bà L1, bà L phải tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà U, chúng tôi đồng ý theo yêu cầu của bà U, không có ý kiến gì khác.

Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã áp dụng Điều 256, khoản 3 Điều 688 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U đối với bị đơn bà Đoàn Thị L1, bà Đoàn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải trả lại cho bà Trần Thị U diện tích 266,2m², thửa 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (13, 7, 8, 1', 11, 12, 13) và (8, 9, 10, 11, 1', 8) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Buộc bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 tháo dỡ các công trình xây dựng như sau:

+ Nhà (Nhà ở) diện tích 22,3m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100, không tô trát, mái fribo xi măng, nền đất, không trần, không cửa đi.

Giao cho bà Trần Thị U quản lý, sử dụng 01 giếng khoan (phi 90) và 01 giếng đào trên diện tích 266,2m², thửa 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4. Bà Trần Thị U phải có trách nhiệm thanh toán giá trị 02 giếng cho vợ chồng bà L, ông L2 số tiền 3.900.000 đồng.

Ghi nhận việc bà U tự nguyện hỗ trợ cho bà L, ông L2 số tiền 6.000.000 đồng.

2. Buộc bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho bà Trần Thị U diện tích 266,1m², thửa 38b, 39c tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành.

Buộc bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K tháo dỡ các công trình xây dựng như sau:

+ Nhà gạch 1, diện tích 31,9 m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100 tô trát, quét vôi, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, không trần, nền bê tông xi măng, cửa đi cánh gỗ, cửa sổ khung gỗ bọc tôn.

+ Mái tôn, chuồng bò diện tích 14,5m² có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép và gạch xây, mái lợp tôn, xà gồ sắt, tường gạch dày 100 cao khoảng 1m không tô.

+ Nhà gạch 2, diện tích 11.0m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100; tô trát, quét vôi, mái lợp tôn, xà gồ tre, nền đất, không cửa đi, cửa sổ khung gỗ, bọc tôn; kệ đan: Bê tông cốt thép, thành gạch xây.

+ Nhà vệ sinh, diện tích 2,16m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100 tô trát, nền lát gạch bông, xí bệt, cửa đi khung sắt bọc tôn.

Buộc bà L1, ông K phải khai thác 02 cây mận, 01 cây măng cầu trên đất.

Giao cho bà Trần Thị U quản lý, sử dụng 01 giếng khoan (phi 114) trên diện tích 266.1m², thửa 38b, 39c tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4. Bà U phải có trách nhiệm thanh toán cho bà L1, ông K giá trị 01 giếng khoan (phi 114) số tiền là 1.500.000 đồng.

Ghi nhận việc bà U tự nguyện hỗ trợ cho bà L1, ông K số tiền 9.500.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị U số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng theo biên lai số 0003193 ngày 09/3/2020; 300.000 đồng theo biên lai số 0004992 ngày 06/12/2022; 300.000 đồng theo biên lai số 0005504 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

Bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải chịu 11.235.402 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản.

Bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải chịu 11.235.402 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Thẩm định giá tài sản.

Do bà Trần Thị U đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nên bà L, ông L2 phải trả lại bà U số tiền 11.235.402 đồng; bà L1, ông K phải trả lại bà U số tiền 11.235.402 đồng.

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

Ngày 14/7/2023 bị đơn bà Đoàn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *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.

Hồ sơ thể hiện thửa đất số 188, tờ bản đồ số 01 xã B do ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị U khai phá năm 1976 và cất nhà, quản lý, sử dụng. Ngày 22/7/1997, ông Đ được UBND huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 006365 đối với tổng diện tích 16.754m², bao gồm các thửa 109, 113, 114, 143, 144, 145, 146, 187, 188 cùng tờ bản đồ 01.

Diện tích đất các bên tranh chấp là các thửa 38b, 39c, 39d, 40b tờ bản đồ số 22 xã B (tài liệu năm 2014), giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,13,1), (13,7,8,1',11,12,13) và (8,9,10,11,1',8) có diện tích 532,4m², tương ứng một phần thửa 188 (tài liệu năm 1995) đã được cấp giấy đứng tên ông Đ.

Đối với thửa 39d, 40b, cùng tờ bản đồ số 22, bà L cho rằng do nhận chuyển nhượng từ bà Đoàn Thị N năm 1994, các thửa 38b, 39c nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Ngọc S năm 1998, khi chuyển nhượng đều làm giấy tay. Đến năm 1998, vợ chồng bà L tặng cho lại vợ chồng bà L1 phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông S. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N, bà L, ông S có thể hiện qua giấy tay sang nhượng bà L nộp, phù hợp với lời khai của bà N, nhưng bà U không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà N, bà N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng từ bà U. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L thì bà N, ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không công chứng, chứng thực, trong khi các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đ bà U, đất này đã được cấp giấy đứng tên ông Đ, ông không ủy quyền cho bà N, ông S chuyển nhượng cho bà L. Bà L và ông S đều thừa nhận khi chuyển nhượng đất biết rõ đất của bà N chưa được cấp giấy theo quy định. Do đó, việc bà L, ông S nhận chuyển nhượng đất từ bà N là không đúng quy định, các giấy tay sang nhượng đất không có giá trị pháp lý. Do đó, việc bà U khởi kiện yêu cầu buộc bà L1, bà L trả lại diện tích đất 532,4m² là có căn cứ. Bà L, bà L1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng và cây xanh trên đất cho bị đơn theo Chứng thư thẩm định giá là có lợi cho bị đơn, nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

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: Theo đơn kháng cáo ngày 14/7/2023, bị đơn bà Đoàn Thị L kháng cáo với hai tư cách, một tư cách của bà L và một tư cách là đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Đoàn Thị L1. Tuy nhiên, văn bản ủy quyền lập ngày 02/02/2021 giữa bà L1 với bà L không có nội dung ủy quyền kháng cáo. Cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà L1, bà L làm hai đơn kháng cáo và cho hai bà nộp tạm ứng án phí phúc thẩm với hai tư cách của hai người là thiếu sót. Đây

không phải là lỗi của đương sự, nên để đảm bảo quyền lợi của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn chấp nhận xét kháng cáo của bà L1 và bà L với hai tư cách độc lập. Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm sâu sắc với cấp sơ thẩm về thiếu sót này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện: Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 1 xã B, huyện L4, diện tích 2.566m² do ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị U khai phá khoảng năm 1976. Khoảng năm 1994, gia đình bà U đi kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng, đến ngày 22/7/1997 ông Huỳnh Văn Đ được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 006365 với tổng diện tích 16.754m², gồm các thửa đất số 109, 114, 113, 143, 144, 145, 146, 187, 188 tờ bản đồ số 01, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích đất hiện bà U tranh chấp với bà L, bà L1 là 532,4m² gồm: 266,2m² thửa 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai giới hạn bởi các mốc 13, 7, 8, 1', 11, 12, 13 và 8, 9, 10, 11, 1', 8 do bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 quản lý, sử dụng và diện tích 266,1m² thửa 38b, 39c tờ bản đồ số 22, xã B, giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 1 do bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K sử dụng (theo Bản vẽ số 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh huyện Long Thành). Đất này thuộc một phần của thửa đất cũ số 188, tờ bản đồ số 01 xã B, huyện L4 mà ông Đ chồng bà U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997.

[2.2] Theo bà U khai, năm 1994 bà cho bà Đoàn Thị N ở nhờ trên một phần thửa đất số 188, bà N có làm 01 nhà lá, cột gỗ để ở. Khoảng năm 1997, bà N nói với bà sẽ bán căn nhà cho bà L, bà L1, bà đồng ý để bà N bán nhà, không đồng ý cho bán đất. Sau đó, bà phát hiện bà L1, bà L xây nhà trên đất, bà khiếu nại ra xã năm 2005, đến 2007 ban áp hòa giải, bà L1, L đề nghị tiếp tục ở nhờ đến khi nào có chỗ ở mới sẽ trả lại đất. Đến năm 2016 bà L1, bà L đã có chỗ ở mới, nhưng không trả lại đất. Năm 2018, bà làm thủ tục đo đạc lại, thì bị đơn ngăn cản, nên bà khiếu nại và khởi kiện yêu cầu trả lại đất. Bị đơn không đồng ý trả lại đất vì cho rằng, khoảng 500m² đất này do bà Đoàn Thị N nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà U năm 1994. Đến ngày 10/4/1994, bà N chuyển nhượng 250m² cho vợ chồng bà L, vợ chồng bà L đã cất nhà ở ổn định, đến năm 2016 mới không ở nữa. Diện tích đất 250m² còn lại cùng nhà lá trên đất, bà N chuyển nhượng cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc S, đến ngày 18/8/1998 ông S chuyển nhượng cho bà L và bà L cho lại em gái là bà L1 đất này. Vợ chồng bà L1 đã cất nhà và ở trên đất đến năm 2016 chuyển ra chỗ ở mới. Việc bà U khai, năm 2007 ban áp hòa giải, vợ chồng bà L1, L đồng ý trả lại đất khi có chỗ ở mới là không đúng.

[2.3] Xét lời khai của bị đơn không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng bà U. Bà U không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà N, mà cho rằng chỉ cho bà N ở nhờ. Bà N khai nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà U, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc này. Chứng cứ do bị đơn cung cấp là Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 10/4/1994 giữa bà N với bà L và giấy chuyển nhượng đất giữa ông S với bà L lập ngày 18/8/1998 không được công chứng, chứng thực, thời điểm chuyển nhượng đất, bà N, ông S cũng chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà N, ông S cũng không được ông Đ (chồng bà U) ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay xác nhận đất này đã được chuyển nhượng cho bà N. Do đó, việc bà L, ông S nhận chuyển nhượng đất từ bà N là không đúng quy định của pháp luật, nên những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay này đều không có giá trị pháp lý.

[2.4] Như vậy, việc bà Trần Thị U khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L1, bà L phải trả lại cho bà phần đất diện tích 532,4m² là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Bị đơn kháng cáo, không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng và cây xanh trên đất cho bị đơn theo giá của chứng thư thẩm định giá, sự tự nguyện này có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo sự tự nguyện của nguyên đơn. Cụ thể: Nguyên đơn (bà U) thanh toán cho bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 giá trị nhà gạch 3 có giá 14.049.000đ, giếng khoan 1 có giá 3.000.000đ, giếng đào có giá 900.000đ, tổng thành tiền là: 17.949.000đ.

Bà U thanh cho bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K nhà gạch 1 trị giá 25.839.000đ, nhà gạch 2 trị giá 7.920.000đ, mái tôn chuồng bò trị giá 4.785.000đ, giếng khoan 2 trị giá 1.500.000đ, nhà vệ sinh trị giá 2.019.600đ, 02 cây mận giá 344.000đ, 01 cây măng cầu giá 286.000đ. Tổng cộng là: 42.693.600đ.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền thanh toán cho hai bị đơn là: 60.042.600đ x 5% = 3.032.000đ (làm tròn).

Bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] 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 32/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo sự tự nguyện của nguyên đơn.

Áp dụng Điều 256, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U đối với bị đơn bà Đoàn Thị L1, bà Đoàn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải trả lại cho bà Trần Thị U diện tích 266,2m² thuộc thửa đất số 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 13, 7, 8, 1', 11, 12, 13 và 8, 9, 10, 11, 1', 8 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị U thanh toán cho bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 giá trị nhà gạch 3 có giá 14.049.000đ, giếng khoan 1 có giá 3.000.000đ, giếng đào có giá 900.000đ, tổng thành tiền là 17.949.000đ.

2. Buộc bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho bà Trần Thị U diện tích đất 266,1m², thuộc thửa đất số 38b, 39c tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2214/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị U thanh cho bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K giá trị nhà gạch 1 có giá 25.839.000đ, nhà gạch 2 có giá 7.920.000đ, mái tôn chuồng bò có giá 4.785.000đ, giếng khoan 2 có giá 1.500.000đ, nhà vệ sinh có giá 2.019.600đ, 02 cây mận giá 344.000đ, 01 cây măng cầu giá 286.000đ. Tổng cộng là 42.693.600đ.

3. Nguyên đơn bà Trần Thị U được sở hữu các tài sản gồm:

+ Nhà ở diện tích 22,3m² kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100, không tô trát, mái fribo xi măng, nền đất, không trần, không cửa đi; 01 giếng khoan (phi 90) và 01 giếng đào. Toàn bộ tài sản nằm trên diện tích đất 266,2m² thuộc thửa đất số 39d, 40b, tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4.

+ Nhà gạch 1 diện tích 31,9m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100 tô trát, quét vôi, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, không trần, nền bê tông xi măng, cửa đi cánh gỗ, cửa sổ khung gỗ bọc tôn; mái tôn, chuồng bò diện tích 14,5m² có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép và gạch xây, mái lợp tôn, xà gồ sắt, tường gạch dày 100 cao khoảng 1m không tô; nhà gạch 2 diện tích 11.0m² có kết cấu: Móng, cột

xây gạch, tường gạch dày 100, tô trát, quét vôi, mái lợp tôn, xà gồ tre, nền đất, không cửa đi, cửa sổ khung gỗ, bọc tôn; kệ đan bê tông cốt thép, thành gạch xây; nhà vệ sinh diện tích 2,16m² có kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch dày 100 tô trát, nền lát gạch bông, xi bết, cửa đi khung sắt bọc tôn; 02 cây mận, 01 cây măng cầu trên đất; 01 giếng khoan (phi 114). Toàn bộ tài sản nằm trên diện tích đất 266.1m² thuộc thửa đất số 38b, 39c tờ bản đồ số 22, xã B, huyện L4.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị U phải chịu 3.032.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng theo biên lai số 0003193 ngày 09/3/2020; 300.000 đồng theo biên lai số 0004992 ngày 06/12/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0005504 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, được trừ vào án phí bà U phải chịu. Hoàn trả bà U số tiền còn dư là 1.318.000 đồng.

Bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0009831 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào án phí bà L, ông L2 phải chịu.

Bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

Bà Đoàn Thị L, ông Phạm Văn L2 phải chịu 11.235.402 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản.

Bà Đoàn Thị L1, ông Nguyễn Văn K phải chịu 11.235.402 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Thẩm định giá tài sản.

Do bà Trần Thị U đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, nên bà L, ông L2 phải trả lại bà U số tiền 11.235.402 đồng; bà L1, ông K phải trả lại bà U số tiền 11.235.402 đồng.

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 Long Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Long Thành;
- 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