

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 13 - 02 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 569/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3183/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân T, sinh năm 1969. Cư trú tại: Số C, đường H, Phường A, thành phố Đ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền ông Dương Đình N, sinh năm 1974. Cư trú tại: Số C hẻm T, Phường D, thành phố Đ; Địa chỉ liên lạc: 06 N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2021). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1961 và bà Võ Thị H, sinh năm 1960. Cùng trú tại: Số C, đường Đ, Phường D, thành phố Đ. (cả hai vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Toàn K, sinh năm 1975. Cư trú tại: Số E, đường Q, Phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang T1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc T2 – Chức vụ: Phó Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc S – bị đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì:

Ngày 22/3/1991 bà Lê Thị N1, sinh năm 1916 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ giao quyền sử dụng đất diện tích 55m² tại đường Đ, Phường D, thành phố Đ theo Quyết định số: 08/QĐ-UB ngày 22/3/1991.

Lô đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông Trần L, phía Tây giáp đất ông Lê T3, phía Nam giáp đất bà B phía Bắc giáp đường Đ. Nay thuộc thửa đất số 147 và 223 tờ bản đồ số C69-IV-C-d, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà Lê Thị N1 là cô của ông Đỗ Xuân T.

Ngày 27/01/2005 bà Lê Thị N1 đã lập di chúc để lại cho ông Đỗ Xuân T được thừa hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích đất trên. Di chúc được lập tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L và có chứng thực của Ủy ban nhân dân.

Ngày 23/02/2005, bà Lê Thị Ngọc C, theo giấy chứng tử số 12 quyền số 01/05 ngày 25/02/2005 do Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố Đ cấp.

Sau khi bà N1 chết, ông T tiếp nhận và sử dụng diện tích đất trên, đóng thuế đầy đủ diện tích 55m². Sau này ông T phát hiện một phần diện tích đất khoảng 25m² trong lô đất của bà N1 để lại đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Võ Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201040834 ngày 03/6/2004.

Ông T đã yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố Đ giải quyết ngày 19/3/2021 Ủy ban nhân dân Phường D1 đã hòa giải nhưng không thành.

Hiện nay, vợ chồng ông S, bà H đang xây nhà trên diện tích lấn chiếm của ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201040834 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/6/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H trả lại diện tích đất lấn chiếm theo họa đồ đo đạc 15m² thuộc một phần thửa 147, thửa 223 tờ bản đồ số C69-V-C-d tọa lạc tại số 1/1^a đường Đ, Phường D, thành phố Đ.

Buộc ông S, bà H dừng thi công trên diện tích đất lấn chiếm.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H trình bày như sau:

Căn nhà nằm trên diện tích đất 303,93m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d tại số C Đ, Phường D, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bị đơn ông Nguyễn Ngọc T4 (chết) và bà Ngô Thị Ổ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42021040834 ngày 23/01/2003.

Vào cuối năm 2002, do có sự hoán đổi và chuyển nhượng một phần đất giữa mẹ ông S và ông bà Hà Xuân B1, Trần Thị X với diện tích 52,89m² nên ngày 24/10/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 2865/QĐ-UB về việc giao đất bổ sung cho bà Ngô Thị Ổ phần diện tích đất này. Bà Ngô Thị Ổ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất nên đến ngày 31/3/2004 bà Ngô Thị Ổ được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 356,82m².

Ngày 26/4/2004, bà Ngô Thị Ổ chuyển nhượng cho bà Trần Thị X một phần nhà có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13,24m², diện tích xây dựng là 13,78m², diện tích đất ở là 77,82m², diện tích đất còn lại là 279m².

Cha ông S là ông Nguyễn Ngọc T4 chết không để lại di chúc nên các anh chị em và bà Ngô Thị Ổ đã lập tờ khai ở thừa kế, lập biên bản thỏa thuận nhường quyền thừa kế, các anh chị em thống nhất nhường toàn bộ quyền hưởng thừa kế cho bà Ngô Thị Ổ.

Ngày 07/5/2004, bà Ngô Thị Ổ lập hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H. Ngày 03/6/2004 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích 279m² cho vợ chồng ông S.

Ngày 05/3/2021, ông S, bà H đã làm đơn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 855598 diện tích 279m².

Nay nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày như sau:

Ngày 13/6/1983, Ban công trình công cộng thành phố Đ lập hợp đồng thuê nhà dành cho cán bộ, công nhân viên chức, nhân dân lao động đối với ông Nguyễn Ngọc T4 thuộc căn nhà số C Đ.

Ngày 10/5/1989, Sở xây dựng tỉnh L ban hành Quyết định số 353/QĐXD về việc bán nhà cấp 4 thuộc diện Nhà nước quản lý của Biển số nhà số C Đ cho ông Nguyễn Ngọc T4.

Ngày 17/5/1989, ông Nguyễn Ngọc T4 – bà Ngô Thị Ổ làm đơn xin mua nhà cấp 4 đối với căn nhà số C Đ, Phường D, thành phố Đ. Ngày 17/5/1989, Công ty quản lý đất thuộc Sở Xây dựng tỉnh L có tờ trình số 492/TTND về việc bán nhà cấp 4 thuộc Nhà nước quản lý cho thuê nhà mang biển số C Đ, Phường D, thành phố Đ của hợp đồng thuê của ông Nguyễn Ngọc T4.

Ngày 19/5/1989, Công ty Quản lý nhà đất và Công trình đô thị tỉnh L có văn bản mua bán nhà cấp 4 với ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Ngô Thị Ổ.

Ngày 07/6/1989, Sở Xây dựng tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 45/NĐ/XDQ1 (HG) cho ông Nguyễn Ngọc T4 – bà Ngô Thị Ổ với nội dung “nhà cấu trúc loại cấp 3+5 còn 43,33% và 15%, nền cinment, vách xây + ván, mái tole, tổng diện tích 155,56m²”.

Ngày 27/4/2001, bà Ngô Thị Ổ có tờ khai xin xác nhận quan hệ thừa kế theo pháp luật gồm các ông, bà Ngô Thị Ổ, bà Nguyễn Thị Thu T5 bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Thu L1 được Ủy ban nhân dân Phường D1, xác nhận ngày 02/5/2001.

Ngày 27/4/2001, các ông, bà Ngô Thị Ổ, Nguyễn Thị Thu T5, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Thu Lê L2 biên bản thỏa thuận nhường quyền hưởng di sản thừa kế và giấy chứng nhận nhường quyền hưởng di sản thừa kế của người để lại di sản ông Nguyễn Ngọc T4, tài sản để lại căn nhà mang biển số 03 Đ, Phường D, thành phố Đ thống nhất nhường toàn bộ quyền hưởng thừa kế tài sản mà ông Nguyễn Ngọc T4 (chết) để lại cho bà Ngô Thị Ổ được D1 chứng thực ngày 02/5/2001.

Ngày 15/01/2002, Sở địa chính tỉnh Lâm Đồng lập sơ đồ nhà ở và đất ở đối với ông Nguyễn Ngọc T4 (chết) – Ngô Thị Ổ tại địa chỉ số C Đ, Phường D, thành phố Đ.

Ngày 01/7/2002, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 1617/QĐ-UB về việc truy thu tiền nhà, đất của các trường hợp nhà ở có nguồn gốc mua hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đ đối với ông Nguyễn Ngọc T4 ngụ tại số C Đ, Phường D, thành phố Đ.

Ngày 27/12/2002, bà Ngô Thị Ổ cùng ông Trần Văn T6 lập biên bản thỏa thuận sang nhượng 01 lô đất nông nghiệp diện tích 75m². Việc sang nhượng bằng giấy viết tay.

Ngày 23/01/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201040053 cho ông, bà Ngô Thị Ổ - Nguyễn Ngọc T4 (chết) với nội dung sau: Về nhà ở tổng diện tích sử dụng 149,89m², diện tích xây dựng 156,13m², kết cấu nhà tường xây mái tole kẽm, 01 trệt. Về thửa đất số 143, tờ bản đồ số C69.IV.C.d diện tích 303,93m² riêng 303,93m².

Ngày 10/3/2003, bà Ngô Thị Ổ có đơn xin giao đất để làm nhà tại địa chỉ số C Đ, Phường D, thành phố Đ.

Ngày 15/4/2003, Phòng địa chính nhà đất Đ lập biên bản xác minh hiện trường về việc xin giao đất để làm nhà ở cho bà Ngô Thị Ổ tại số C Đ, Phường D, thành phố Đ. Tại thời điểm xác minh đất không tranh chấp.

Ngày 24/9/2003, Phòng Nhà đất địa chính có tờ trình số 547/TTr –NĐ.ĐC gửi UBND thành phố Đ về việc đề nghị có văn bản trình Sở Địa chính Lâm Đồng, UBND tỉnh L chấp thuận giao đất bổ sung cho hộ bà Ngô Thị Ổ tại 1 phần thửa 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d, Phường D, thành phố Đ.

Ngày 03/10/2003, UBND thành phố Đ có tờ trình số 2563/UB gửi UBND tỉnh L, Sở Địa chính tỉnh Lâm Đồng về việc giao đất bổ sung cho bà Ngô Thị Ổ (diện tích xin giao bổ sung 52,89m²).

Ngày 24/10/2003, UBND tỉnh L ban hành quyết định số 2865/QĐ-UB về việc giao bổ sung đất tại Phường D thành phố Đ cho bà Ngô Thị Ổ thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.D, Phường D, thành phố Đ, diện tích 52,89m².

Ngày 12/12/2003, bà Ngô Thị Ổ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ở tại thửa 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d, Phường D, thành phố Đ diện tích 303.93m² đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 42010400453 và 52,89m² đất ở theo Quyết định số 2865/QĐUB ngày 24/10/2003 của UBND tỉnh L.

Ngày 12/02/2004, Phòng Nhà đất địa chính thành phố Đ có tờ trình số 74/TT/NĐ-ĐC về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Ngô Thị Ổ - Nguyễn Ngọc T4.

Ngày 31/3/2004, UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201040781 cho ông, bà Nguyễn Ngọc T4 (chết) – Ngô Thị Ổ với nội dung như sau: Về nhà ở tổng diện tích sử dụng 149,89m², diện tích xây dựng 156,13m², kết cấu tường xây, mái tole kẽm 1 trệt. Về đất ở thửa đất số 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d diện tích 356,82m², riêng 356,82m².

Ngày 07/5/2004, bà Ngô Thị Ổ lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở một phần diện tích cho ông, bà Hà Quang B2 - Trần Thị X (diện tích 77,82m², thuộc một phần thửa đất số 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d) được Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực, số công chứng 960, quyền số 06TP/CC-SCC/SGT.

Trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở một phần diện tích của bà Ngô Thị Ổ cho ông, bà Hà Quang B2 – Trần Thị X và hợp đồng tặng cho nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở một phần diện tích của bà Ngô Thị Ổ cho ông, Nguyễn Ngọc S – bà Võ Thị H.

Ngày 03/6/2004, UBND thành phố Đ cấp 2 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201040834 cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H với nội dung như sau: Về nhà ở tổng diện tích sử dụng 136,65m², diện tích xây dựng 142,35m² kết cấu nhà tường xây, mái tole kẽm, 1 trệt. Về đất ở một phần thửa đất 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.d, diện tích 279m², riêng 279m² và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201040835 cho ông Hà Quang B2 – bà Trần Thị X nội dung như sau: Về nhà ở tổng diện tích sử dụng 13,24m², diện tích xây dựng 13,78m², kết cấu nhà tường xây, mái tole kẽm, 1 trệt. Về đất ở một phần thửa 143, tờ bản đồ số C.69.IV.C.D diện tích 77,82m², riêng 77,82m².

Ngày 05/3/2021 ông Nguyễn Ngọc S và bà Ngô Thị H1 có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với lý do: Cập nhật họa đồ theo hồ sơ gốc.

Ngày 12/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập sơ đồ nhà đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông, bà Nguyễn Ngọc S – Võ Thị H.

Ngày 26/3/2021, UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855598 cho ông Nguyễn Ngọc S bà Võ Thị H với nội dung .. “ Thừa đất số 143, tờ bản đồ số 45, diện tích 279m²... nhà ở, diện tích xây dựng 142,35m², diện tích sàn 14235m²).

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng bà Võ Thị H, ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Ngọc S, bà Võ Thị H trả lại diện tích đất 15,14m² thuộc một phần thửa đất 147 và một phần thửa 233 nay là thửa 143, tờ bản đồ số C 69-IV-d đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4201040834 ngày 03/6/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân T về việc “*Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201040834 ngày 03/6/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H*”.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.227.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/4/2024, ông Nguyễn Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử do nguyên đơn không có quyền khởi kiện vì di chúc của bà N1 không có hiệu lực.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng dữ liệu đo đạc do công ty A cung cấp là chứng cứ hợp pháp, di chúc bà ngọc là hợp pháp, nguyên đơn quản lý, sử dụng đất ổn định nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Theo Kết quả đo đạc thể hiện bị đơn lấn chiếm 4,6m², để ổn định việc sử dụng đất thì buộc bị đơn thanh toán giá trị cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Phần diện tích đất ông Đỗ Xuân T sử dụng có nguồn gốc do nhận thừa kế từ bà Lê Thị Ngọc. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại Quyết định số 08/QĐ-UB ngày 22/3/1991, bà Lê Thị N1 được giao quyền sử dụng đất diện tích 55m². Theo tờ khai nộp thuế bà N1 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đều thể hiện bà Lê Thị Ngọc đăng K1 diện tích đất là 55m². Bà Lê Thị N1 là cô của ông Đỗ Xuân T, năm 2005 bà N1 đã lập di chúc cho ông T, di chúc có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L. Sau khi nhận thừa kế từ bà N1, ông T đăng ký kê khai sử dụng và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cũng với diện tích 55m².

Phần diện tích thửa số 147 hiện vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S sử dụng có nguồn gốc của ông Nguyễn Ngọc T4 (chết) và bà Ngô Thị Ở đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201040834 ngày 23/01/2003, diện tích 303,93m². Năm 2002 ông T4 và bà Ở hoán đổi diện tích đất 52.89m² cho ông Hà Xuân B1 và bà Trần Thị X nên ngày 24/10/2003 Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 2865/QĐ-UB về việc giao đất

bổ sung cho bà Ngô Thị Ở đối với diện tích 52,89m². Năm 2004 bà Ở chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Trần Thị X 77,82m². Do đó, diện tích đất còn lại là 279m². Ông T4 chết năm 1998 nên năm 2004 bà Ở đã lập hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H. Ngày 03/6/2004 Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H diện tích 279m². Năm 2021, ông S và bà H đã làm đơn cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 855598 diện tích 279m².

Thực tế nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp cho đến khi bị đơn xây dựng nhà. Quá trình ông T4, bà Ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đất bổ sung cho đến khi chuyển nhượng cho bị đơn, bị đơn sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn cũng không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp.

Theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ngày 28/4/2023 thì diện tích đất ông Đỗ Xuân T đang sử dụng là 47,2m²; diện tích đất hiện nay ông S, bà H đang sử dụng là 314,26m², trừ lộ giới còn lại là 299,48m². Phần diện tích đất tranh chấp là 15m²; tuy nhiên chỉ có 4,6m² thuộc thửa 223 của nguyên đơn, diện tích còn lại thuộc thửa 143 của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả lại toàn bộ giá trị diện tích đất 15m² là không có cơ sở. Hội đồng xét xử xét thấy chỉ có căn cứ xác định phần diện tích đất bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là 4,6m². Do hiện nay các bên đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định nên cần tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng; buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị phần diện tích đất lấn chiếm.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/01/2022 của Công ty T7 thì 15m² có giá 1.670.515.500 đồng, tương ứng đơn giá 111.367.700 đồng/m². Theo chứng thư thẩm định giá ngày 10/11/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên thẩm định có giá 785.650.000 đồng, tương ứng đơn giá 52.376.667 đồng/m². Hai chứng thư thẩm định giá có giá khác nhau nên tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự thống nhất lấy kết quả của hai chứng thư thẩm định giá cộng lại chia đôi làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, cần buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn 376.612.043 đồng (81.872.183 đồng x 4,6m²).

[3] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, định giá lại tổng cộng 42.281.300 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận tương ứng với 1/3 (4,6m²/15m²) nên cần buộc nguyên đơn chịu 2/3 và bị đơn chịu 1/3. Bị đơn đã tạm ứng chi phí thẩm định giá lại hết 13.100.000 đồng nên còn phải thanh toán cho nguyên đơn 993.767 đồng.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 376.612.043 đồng là 18.830.602 đồng (5% x 376.612.043 đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm ông S và bà H có đơn xin miễn án phí vì đã trên 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người

cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009. Đối chiếu quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà H, ông S thuộc trường hợp được miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà H, ông S.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Võ Thị H, ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Ngọc S, bà Võ Thị H trả lại diện tích đất 15,14m² thuộc một phần thửa đất 147 và một phần thửa 233 nay là thửa 143, tờ bản đồ số C 69-IV-d đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4201040834 ngày 03/6/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc S và bà Võ Thị H thanh toán cho nguyên đơn số tiền 376.612.043 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2/. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng.

3/. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Võ Thị H, ông Nguyễn Ngọc S phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 993.767 đồng.

4/. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Võ Thị H được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S không phải chịu.

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

6/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Dương sự;
- Lưu: HSVA(2), VP(3) 13B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy