

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 145/2022/DS-PT

Ngày: 28-11-2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn VD, sinh năm: 1955, bà Mai LL, sinh năm: 1958; cư trú tại xóm A, thôn B, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Mai DV, sinh năm: 1967; cư trú tại xóm A, thôn B, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Ông Mai DH, sinh năm: 1983; cư trú tại xóm A, thôn B, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn DQ, sinh năm: 1983; cư trú tại số 1162/93, đường TS, Phường C, quận PN, Thành phố Y; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn DA, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn B, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn DHM, sinh năm: 1990; cư trú tại số 35A, đường NVC, phường LS, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 13/4/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL thì: Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 898, tờ bản đồ F139.4, diện tích 147m²; mục đích sử dụng là đất thổ cư; sử dụng ổn định từ năm 1987 đến năm 2019, vị trí của lô đất có một phần giáp Quốc lộ 20 (mặt tiền là 05m); phía sau giáp thửa 604 của vợ chồng ông, bà; hai bên lô đất thì một bên giáp thửa 899 của ông DV, một bên giáp thửa 604 của vợ chồng ông, bà. Hiện nay ông Mai DV đang quản lý sử dụng thửa 899.

Nguồn gốc thửa 899, tờ bản đồ F139.4 là của vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông K vào năm 2003; có diện tích là 05 x 30 = 147m². Sau đó ông K chuyển nhượng lại cho một người khác, người này chuyển nhượng cho ông DV. Quá trình chuyển nhượng cho ông K và đến chủ khác thì không có tranh chấp vì thực tế đất để trống; khi ông DV nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà không biết, không ký giáp ranh khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng. Hiện nay ông DV đã lấn sang đất của vợ chồng ông, bà hai đầu là 0,07m, chiều dài là 12,8m, tổng diện tích là 0,86m². Do vậy vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án buộc ông DV phải trả lại cho vợ chồng ông VD, bà LL toàn bộ diện tích lấn chiếm là 0,86m² thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

- Theo lời trình bày của ông Mai DV thì: thửa đất 899, tờ bản đồ F139.4 có diện tích 147m² có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Q, bà Nguyễn Thị HH năm 2007, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho ông, chỉ ranh giới cụ thể, rõ ràng lúc đó đất chưa có nhà chỉ có móng đá xây xung quanh. Đến năm 2015 ông mới xây nhà thẳng trên móng đá đó.

Nay vợ chồng ông VD, bà LL có đơn khởi kiện buộc ông phải trả lại 0,86m² đất thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã LA, huyện X theo kết quả đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 09/5/2022 thì ông không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 34/2022/DS-ST ngày 07-9-2022 Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn VD và bà Mai LL về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Mai DV.

Buộc ông Mai DV có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn VD, bà Mai LL 14.878.000đ, giá trị tương đương với diện tích đất 0,86m².

Giao cho ông Mai DV được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 0,86m² thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Phần đất ông DV được giao hai đầu là 0,07m, chiều dài là 12,8m theo bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Ông DV có trách nhiệm làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Ngày 13/9/2022, vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý nhận tiền từ ông Mai DV, đề nghị ông DV tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng trên diện tích đất 0,86m² đã lấn chiếm để trả lại mặt bằng cho gia đình ông, bà.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL khởi kiện yêu cầu ông Mai DV phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 0,86m² thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm; ông Mai DV không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/1999 đối với thửa đất số 898, tờ bản đồ F139.4, diện tích 147m² tại xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất số 899, tờ bản đồ số F139.4 diện tích 147m² có nguồn gốc là của hộ bà Mai LL, sau đó bà LL chuyển nhượng cho hộ ông, bà Lương K, sau đó hộ ông Lương K chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị HH; năm 2007 hộ bà HH chuyển nhượng cho ông Mai DV.

Theo họa đồ đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã thể hiện hiện nay ông DV khi làm nhà đã lấn qua thửa 898, tờ bản đồ F139.4 tại xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông VD, bà LL với diện tích là 0,86m² (hai đầu là 0,07m, chiều dài là 12,8m). Tại biên bản thỏa thuận ngày 12/10/2021 thì bản thân ông DV cũng thừa nhận phần diện tích đất trên là do ông lấn chiếm và ông sẽ tự tháo dỡ nhưng sau đó không thực hiện dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 0,86m², thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông VD, bà LL. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất tranh chấp này hiện nay ông DV đã xây nhà kiên cố; nếu buộc ông DV cất dỡ phần tường gạch để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm thì sẽ ảnh hưởng tới toàn bộ kết cấu căn nhà của ông DV. Vì vậy, cấp sơ thẩm giao cho ông DV quản lý, sử dụng 0,86m² đất nói trên và buộc ông DV có trách nhiệm thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông VD, bà LL theo chứng thư thẩm định giá ngày 27/6/2022 của Công ty Cổ phần giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 14.878.000đ là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, vợ chồng ông VD, bà LL có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo nói trên, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Mai DV phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL với số tiền là 14.878.000đ; tuy nhiên khi quyết định việc chịu án phí Dân sự sơ thẩm lại buộc ông DV chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là không đúng. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí để buộc ông DV phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp.

Vợ chồng ông Nguyễn VD, sinh năm 1955, bà Mai LL, sinh năm 1958; hiện nay đã trên 60 tuổi; là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009. Vì vậy, cần căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông VD, bà LL là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL đối với ông Mai DV.

Buộc ông Mai DV có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL số tiền 14.878.000đ (mười bốn triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Ông Mai DV được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 0,86m² (chiều ngang hai đầu là 0,07m; chiều dài là 12,8m) thuộc một phần thửa số 898, tờ bản đồ F139.4; tọa lạc tại xã LA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn VD, bà Mai LL và ông Mai DV có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Mai DV phải chịu 743.900đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông VD, bà LL.

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- Đường sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch