

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**
Bản án số: 105/2022/DS-PT
Ngày: 16 – 8 - 2022
V/v: “*Tranh chấp QSD 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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Bà Hoàng Thị Thu Minh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; Do bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2022/QĐXX-PT ngày 22/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2022/QĐ-HPT ngày 22/7/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Võ Ngọc Q, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T: ông Võ Ngọc Q (văn bản ủy quyền lập ngày 17/12/2019).

- *Bị đơn:* bà Đoàn Thị C, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà C: bà Đoàn Thị N, sinh năm 1946 (văn bản ủy quyền lập ngày 07/11/2015).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Đoàn Thị C: Luật sư Nguyễn Đức Đạt, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

- 1) Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1946.
- 2) Anh Trần Minh T1, sinh năm 1974.

3) Anh Nguyễn Đức H, sinh năm 1994.

4) Anh Nguyễn Đức H1, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai;

5) Ông Đoàn Văn U, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp 2, xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6) Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đ (sau đây viết tắt là Công ty cao su Đ).

Địa chỉ: phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tạ Anh D, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp Tân Phong, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền lập ngày 27/11/2018).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Minh T1, Nguyễn Đức H, Nguyễn Đức H1, Đoàn Văn U: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1946. Địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền lập ngày 25/12/2019 và ngày 01/10/2020).

- Người làm chứng: 1) ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1965; 2) Ông Chủ Đức H, sinh năm 1968; 3) Bà Trương Thị Kim D, sinh năm 1956; 4) ông Trần Thừa T, sinh năm 1942; 5) ông Nguyễn Phước S, sinh năm 1943. Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

(Luật sư Đạt có mặt; ông Q, bà T, ông D vắng mặt có lý do, toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn do ông Võ Ngọc Q đại diện trình bày:

Nguồn gốc diện tích 62.6m² thuộc 01 phần thửa 325, 326 tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã H mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn là do vào năm 1995 nguyên đơn hoán đổi nhà đất với Ông Đoàn Văn U, em ruột bị đơn. Khi hoán đổi có viết giấy tay, không xác định rõ diện tích bao nhiêu nhưng hình thể thửa đất lúc hoán đổi có hình chữ L, tứ cận: Đông có 01 phần giáp đất bà C, 01 phần chữ L giáp đường đất (phần diện tích hình chữ L hiện nay đang tranh chấp); Tây giáp đất ông Cam (cha ruột bà N, hiện đã chết); Nam giáp đường đi; Bắc giáp 01 phần đất ông Huỳnh (không biết họ tên), 01 phần giáp đất bà Trương Thị Kim D; giữa nhà ông Út và nhà bị đơn không có hàng ranh. Do diện tích nhà và đất của nguyên đơn nhỏ hơn nên nguyên đơn phải bù cho ông Út thêm 58 chỉ vàng 24K. Thời điểm đổi đất thì hiện trạng đất của ông Út có 01 căn nhà cấp 4 nhưng không có nhà vệ sinh, phần đất chữ L diện tích 62.6m² còn để trống chưa xây dựng gì, trên phần đất trống này có 01 cây dừa, 01 nhà vệ sinh đã cũ, gia đình nguyên đơn là người sử dụng nhà vệ sinh và thu hoạch dừa, đến khoảng năm 1997, 1998 nguyên đơn có chôn 01 đường ống nước trên phần đất trống. Vào năm 2004 khi nguyên đơn tiến hành đổ gạch cát xây dựng hàng rào thì bị đơn ngăn cản nên xảy ra tranh

chấp, vì vậy nguyên đơn vẫn chưa thực hiện việc đăng ký kê khai để được cấp giấy đối với toàn bộ thửa đất.

Sau khi nhận Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp, nguyên đơn xác định toàn bộ diện tích đất 62.6m² thuộc 01 phần thửa 325, tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã H, không thuộc thửa 326 tờ bản đồ 34 nên ngày 25/11/2019, nguyên đơn có đơn xin xác định lại yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 62.6m² thuộc 01 phần thửa 325, tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã H cho nguyên đơn.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bà Đoàn Thị N đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 62,6m² nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn là của bà Đoàn Thị N, chị ruột bị đơn. Vào năm 1976 Nông trường H tạm cấp cho bà N diện tích đất 612m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ 18 xã H. Đến năm 1988 bà N cắt 01 phần đất cho bị đơn để xây nhà, có viết giấy tay cho đất. Trong giấy cho đất không xác định diện tích cụ thể nhưng có ghi chiều ngang từ nhà bà N ra đến đường đi, chiều dài từ đường lên chợ xuống giáp đất ông Quý (cây). Ngay sau khi được cho đất bị đơn đã xây dựng nhà ở nhưng không xây hết đất mà chừa lại phần đất trống ở phía sau (hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp). Trên phần đất trống này trước đây có một nhà vệ sinh, 01 cây măng cầu, 01 cây dừa, bị đơn là người thu hoạch cây trái để ăn. Sau khi nguyên đơn về ở thì bị đơn không thu hoạch nữa và cũng không trồng trọt, canh tác gì trên phần đất này.

Năm 2004 khi nguyên đơn phá hàng rào giáp mặt đường của thửa đất thì giữa hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay bị đơn xác định phần đất trên là của bị đơn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tường trình và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn là của bà N, do Nông trường H cấp cho bà năm 1976. Năm 1988 bà N cho bị đơn 01 phần đất có chiều ngang giáp nhà bà N đến đường đất, chiều dài từ đường nhựa kéo dài hết đất, giáp đất ông Thân Văn Quý, bà Trương Thị Kim D. Bị đơn xây dựng nhà ở và có chừa một phần đất trống hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà vệ sinh cũ thời Pháp, 01 cây dừa bà N trồng từ năm 1977, 01 cây măng cầu. Năm 1994 bà N đổi nhà cho Ông Đoàn Văn U để lấy đất rẫy, bà chỉ đổi phần diện tích đã xây dựng nhà, còn phần đất trống bà không đổi.

Vì diện tích đất tranh chấp là của bị đơn nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tường trình và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đoàn Văn U trình bày:

Năm 1994 Ông Đoàn Văn U đổi rẫy để lấy căn nhà của bà Đoàn Thị N, ông không nhớ rõ diện tích nhà bà N bao nhiêu, chỉ nhớ phía mặt trước bà N đã xây

hết đất, mặt phía sau giáp đất ông Quý còn dư vài mét, bên hông phía sau giáp với hông nhà bếp chạy dài ra đường đất (hiện tại là đường số 3) chưa xây dựng mà vẫn để trống, trên phần đất trống này có 01 cây dừa. Năm 1995 ông Út đổi nhà cho nguyên đơn, ông Út xác định chỉ đổi phần đất có xây nhà hình chữ L, chiều ngang khoảng 07 đến 08 m và dài đến hết căn nhà, còn các phần đất trống chưa xây dựng, kể cả phần đất giáp với đất ông Quý vẫn thuộc quyền sử dụng của bà N.

Theo các biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Minh T1, Anh Nguyễn Đức H, Anh Nguyễn Đức H1, do bà Đoàn Thị N đại diện trình bày:

Các anh là con ruột của bị đơn, các anh thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Theo các bản tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cao su Đồng Nai, do Anh Tạ Anh D đại diện trình bày:

Thửa 325, 326 tờ bản đồ 34 xã H được tách từ thửa 30, tờ bản đồ 18, trong đó có 62,6m² đất đang tranh chấp giữa ông Võ Ngọc Q với bà Đoàn Thị C. Thửa đất này trước đây thuộc quyền quản lý, sử dụng của nông trường H thuộc Tổng công ty cao su Đồng Nai từ năm 1975, tại đây đã hình thành khu dân cư từ thời Pháp thuộc. Khi Tổng công ty tiếp quản khu vực này năm 1975 vẫn duy trì khu dân cư. Đến năm 2004 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định 747/QĐ.CT.UBT về việc thu hồi đất của nông trường H (thuộc công ty cao su Đồng Nai) giao cho Công ty kinh doanh nhà Đồng Nai quản lý, trong đó có thửa 30, tờ bản đồ 18 xã H. Trong danh sách bàn giao cho công ty nhà Đồng Nai không có tên của các bên đang tranh chấp nên Tổng công ty không có thông tin về việc sử dụng đất của ông Q, bà C. Hiện nay Tổng công ty cao su Đồng Nai không còn quản lý sử dụng diện tích đất trên nên không có ý kiến gì đối với vụ án.

Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Phạm Ngọc G trình bày:

Ông là hàng xóm của nguyên đơn, bị đơn và không có mâu thuẫn gì. Năm 1992 vợ chồng ông buôn bán cá tại chợ gần nhà ông Q nên biết việc ba vợ ông là Trần Thừa T có mua dừa của ông Q. Trên phần đất tranh chấp lúc đó có 01 cây dừa, 01 cây măng cầu. Do ông Chữ Đức H ở nhờ nhà ông Q nên ba vợ ông mua dừa thông qua ông Hương.

Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Phước S trình bày:

Ông Sáo là cán bộ địa chính xã H từ năm 1998 – 2008 đã nhiều lần hòa giải cho ông Q, bà C. Ngày 27/3/2004 sau khi đã xem xét thực tế, căn cứ vào sơ đồ phân lô của nông trường H, bộ thuế xác định như sau: Thời điểm này đất bà C được giới hạn bởi toàn bộ phần bà đã xây dựng nhà, có 01 hàng rào bằng kẽm gai sát ranh nhà bà với phần đất trống ông Q sử dụng (hiện tại đang tranh chấp). Sau khi xem xét bộ thuế ông Q đóng thuế 324m², bà C đóng 144m², so sánh diện tích đất thực tế sử dụng thì bà C dư 103,86m², ông Q thiếu 51,9m², kết quả này được đo sau khi xảy ra tranh chấp do bà C đã tự ý tháo bỏ hàng rào kẽm gai và cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

Theo ông Sáo sau khi đổi đất cho ông Út thì ông Q là người sử dụng diện tích đất tranh chấp thể hiện ông sử dụng nhà vệ sinh, thu hoạch cây trái trên đất.

Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Chử Đức H trình bày:

Ông là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn, ông không có mâu thuẫn gì với cả hai bên. Ông không nhớ chính xác thời gian nào nhưng trước đây phần đất tranh chấp và nhà của nguyên đơn đang ở là của Ông Đoàn Văn U (còn gọi là Út Tiêu, em ruột bị đơn), ông có ở nhờ nhà của ông Út. Ông Út muốn bán cho ông phần đất nguyên đơn và bị đơn hiện nay đang tranh chấp nhưng ông không có tiền mua. Thời điểm đó nguyên đơn ở đối diện nhà ông Út. Do ông Út cần tiền nên đã thỏa thuận đổi nhà cho nguyên đơn. Sau khi có sự trao đổi, ông vẫn ở nhờ căn nhà của ông Út nhưng chủ mới là nguyên đơn ông Q. Trên phần đất tranh chấp lúc đó có 01 cây dừa, 01 cây măng cầu. Thời gian ông ở nhờ ông có bán dừa dùm cho vợ chồng nguyên đơn.

Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Trần Thừa T trình bày:

Ông là hàng xóm của hai bên và không có mâu thuẫn gì. Theo ông biết trên phần đất của Ông Đoàn Văn U trước khi đổi cho ông Q có 02 cây dừa, một cây ở trước nhà và 01 cây ở phần đất trống. Ông có mua dừa của ông Út. Sau khi ông Út đổi nhà cho ông Q thì ông mua dừa của ông Q thông qua ông Chử Đức H vì lúc này ông Hương đang ở nhờ nhà ông Q.

Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng bà Trương Thị Kim D (vợ ông Thân Văn Quý, ông Quý đã chết) trình bày:

Nhà bà sát ranh nhà ông Q, bà C. Thời điểm vợ chồng bà về H sinh sống vào khoảng năm 1990, khi về ông Đình Văn Huỳnh có cho 01 miếng đất sát với đất bà N. Bà xác định khi đó con trai của bà (sinh năm 1988) đã được 3 đến 4 tuổi, nên bà khẳng định vợ chồng bà về H khoảng từ năm 1990 trở đi. Do diện tích đất ông Huỳnh cho ít nên bà Đoàn Thị N có cho vợ chồng bà 01 phần đất cặp theo ranh đất của bà, chiều ngang khoảng 01 m để bà xây nhà, lúc này vợ chồng ông Q chưa đổi nhà cho Ông Đoàn Văn U. Sau khi ông Q đổi nhà ông Út, bà thấy con ông Q hái dừa, phần đất trống hiện nay đang tranh chấp do gia đình ông Q sử dụng. Năm 2010 bà sửa nhà có qua hỏi ý kiến ông Q cho bà phá hàng rào dâm bụt thì ông Q đồng ý. Lúc chồng bà còn sống có mua cây gòn gai ở hàng rào của ông Q nhưng ông Q không lấy tiền. Khi bà lắp nước máy đào đất ngang qua phần đất trống thì vợ ông Q là bà T nói bà đào cẩn thận, còn phía bà C thì không có ý kiến gì.

Tại bản án số 17/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Nai đã tuyên:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 147, 227, 228, 235, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-BTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 62.6m², thuộc thửa 325, tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã Hàng Gòn, được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, a, 3) theo Trích đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5/20/2019 ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Khánh (có bản vẽ kèm theo), tứ cận: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp đất ông Võ Ngọc Quỳnh, Nam giáp đất bà Đoàn Thị Cụt, Bắc giáp đất bà Trương Thị Kim Dung cho ông Võ Ngọc Quỳnh, bà Nguyễn Thụ Ty.

Ông Q, bà T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 04/01/2022 bà Đoàn Thị C có đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L với lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu công bằng chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định vụ theo quy định.

Thủ tục kháng cáo: Ngày 04/01/2022 bà Đoàn Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự thì kháng cáo của bà C nộp trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục chung.

Nội dung kháng cáo: Bà C kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm cùng các lý do kháng cáo kèm theo.

Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1995 giữa nguyên đơn và Ông Đoàn Văn U (em ruột bà C và bà N) đã hoán đổi nhà cho nhau bao gồm toàn bộ diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng và phần đất đang tranh chấp 62,6m² thuộc thửa 325 tờ bản đồ 34 xã H. Đất hoán đổi có hiện trạng hình L, chiều ngang phía trước 8-8,5m dài khoảng 33m; chiều ngang phía sau giáp đất ông Quý bà Dung là 15m. Trên phần đất tranh chấp có 1 cây dừa và 1 nhà vệ sinh. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy hoán đổi nhà, ngày 18/11/1995. Nội dung của giấy hoán đổi nhà thể hiện có hoán đổi 1 căn nhà, không ghi diện tích, hình thể, tứ cận.

Ông Út cũng khai khi hoán đổi nhà với ông Q thì chỉ hoán đổi phần diện tích đã xây nhà cho ông Q, phần đất trống phía sau nhà và phần đất tranh chấp không hoán đổi, phần đất tranh chấp là của bà C vì bà C đã được bà N cho.

Bà C cho rằng phần đất tranh chấp là của bà do bà N cho bà vào năm 1988, khi cho đất có làm giấy cho đất. Khi cho đất không ghi diện tích cụ thể nhưng chiều ngang là từ nhà bà N ra đến đường đi, chiều dài từ đường (đường lên chợ) xuống đến ranh giới đất ông Quý.

Bà N cũng khai thửa 325 trong đó có phần đất tranh chấp là đất bà được nông trường H cấp cho từ năm 1976 có diện tích 612m² (ngang khoảng 17m dài 36m). Sau đó bà cho bà N và hoán đổi đất rẫy với ông Út như bà C và ông Út khai là đúng.

Tài liệu thu thập tại công ty cao su Đồng Nai và công ty kinh doanh nhà Đồng Nai thể hiện: Diện tích 62,6m² đang tranh chấp thuộc 1 phần thửa đất 325 tờ bản đồ 34 địa chính xã H, thành phố L trước đây là thuộc thửa 30 tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính H do nông trường H thuộc Tổng công ty cao su Đồng Nai quản lý từ năm 1975. Đến năm 2004 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 747/QĐ.CT.UBT về việc thu hồi đất của nông trường H (thuộc công ty cao su Đồng Nai) giao cho Công ty kinh doanh nhà Đồng Nai quản lý, trong đó có thửa 30 nêu trên. Tuy nhiên, trong danh sách bàn giao cho công ty nhà Đồng Nai không có tên của các bên đang tranh chấp. Cũng theo văn bản số 129/UBND-ĐC ngày 08/10/2019 của UBND xã H thì thửa đất 325 tờ bản đồ 34 xã H chưa ai đăng ký kê khai do tranh chấp khiếu nại về diện tích. Tại Văn bản số 72/CS.HG ngày 25/10/2004 của Nông trường H-Công ty cao su Đồng Nai, nông trường kết luận có tạm cấp cho bà N 612m² đất thổ cư, còn quá trình cắt chia hoặc đổi đất nông trường hoàn toàn không biết (bút lục).

Như vậy, tuy trong danh sách bàn giao của công ty cao su Đồng Nai với công ty kinh doanh nhà Đồng Nai không có tên các bên tranh chấp nhưng có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc một phần đất bà N được nông trường H giao và thực tế bà N, sau đó bà C, ông Út và ông Q đã ở trên diện tích thửa 325 từ năm 1976 đến nay. Hiện nay phần đất trên đã không còn thuộc quản lý, sử dụng của Công ty cao su Đồng Nai.

Đánh giá việc hoán đổi nhà giữa ông Út và ông Q: Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/12/2020, ông Út khai khi đổi đất rẫy lấy đất nhà bà N thì nhớ phía trước nhà bà N đã xây hết đất, phía sau giáp với hông nhà bếp thì còn dư vài mét chiều ngang là còn để trống, trên phần đất này có cây dừa, phần đất trống vẫn thuộc của bà N. Ông Q và ông Út thống nhất khai, khi đổi đất do diện tích ông Q nhỏ hơn nên ông Q phải bù thêm cho ông Út 58 chỉ vàng (BL 428). Hai bên cũng thừa nhận, căn nhà ông Q đổi cho ông Út có bề ngang khoảng 7-8m, chiều dài khoảng 15m còn căn nhà ông Út có bề ngang 8m dài khoảng 16m gồm cả sân và nhà bếp, lúc đổi đất bà N mới xây đến phần bếp còn đất phía sau còn bỏ trống. Ông Hương khai năm 1995 ông Út kêu bán phần đất phía sau bà C giá 1 cây vàng 24K nhưng không có tiền mua (BL 108).

Lời khai của ông Quý bà Dung không thống nhất trước sau về việc bà N cho đất ông Quý. Ông Quý khai bà N có cho ông 1m đất giáp ranh với đất bà C (BL 155) nhưng bà Dung là vợ ông Quý lúc thì khai không có việc bà N cho đất gia đình bà, bắt đầu từ năm 1990 gia đình bà mới về khu đất hiện nay sinh sống, khi thì bà Dung khai không xác định được thời gian ông Quý về sinh sống tại đây cũng như thời gian xây lại nhà và xin ai phần đất giáp ranh với đất tranh chấp. Nên lời khai của bà Dung chưa đảm bảo tính chính xác để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xác minh kê khai nộp thuế sử dụng đất từ năm 1996 tại chi cục thuế L ngày 4/8/2016, 14/6/2017 thì bà C chỉ kê khai đóng thuế 154m², ông Út kê khai 264m². Như vậy, bà C nộp thuế không có phần diện tích đất tranh chấp (vì bề ngang phần đất bà N đổi cho ông Út có chiều ngang từ 8,4m, phần đất mà bà C có bề ngang 7,8m (bút lục 357) thì diện tích của bà C nếu có cả phần đất tranh chấp là khoảng 280 m²).

Ông Sáo (nguyên cán bộ địa chính xã H) trình bày khi ông xác minh đo đạc đất của bà C theo sơ đồ phản ánh của nông trường cao su H thì diện tích đất của bà C là 144m², phần đất phía sau lưng bà C là khoảng đất trống không có tên trên sơ đồ. Qua xác minh đó làm hầm cầu công cộng của Nông trường cao su H đã san lấp, trên đất có 1 nhà cầu và 1 cây dừa do ông Q sử dụng, phần đất tranh chấp với phần đất nhà bà C được phân định ranh giới bằng hàng rào thép gai, còn giữa đất tranh chấp với đất nhà ông Q không có hàng rào thép gai.

Như vậy, có căn cứ để xác định, phần đất tranh chấp bà N chưa cho bà C và ngoài phần diện tích đất đã xây dựng căn nhà thì ông Út còn hoán đổi cả phần đất trống phía sau nhà của ông Út và phần đất đang tranh chấp. Lời khai các nhân chứng là các ông Chử Đức H, Trần Thừa T, Phạm Văn Giàu đều khai thấy ông Q thu hoạch dựa trên phần đất tranh chấp để bán cho thấy người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp là ông Q, bà C cho rằng đất của mình nhưng không đóng thuế, không trực tiếp sử dụng đất.

Tại Văn bản số 543/UBND-NC ngày 24/02/2021 của UBND thành phố L trả lời Tòa án, thửa 235 và thửa 236 tờ bản đồ 34 xã H nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước và đăng ký cấp giấy thì sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện sẽ được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định (BL 462).

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà C nên đề nghị y án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 BLTTDS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị C, luật sư Nguyễn Đức Đạt trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của Nông trường H cấp cho bà Đoàn Thị N diện tích 612m² vào năm 1976, đến năm 1988 bà N đã cắt 01 phần đất cho em gái là bà Đoàn Thị C. Tại giấy cho đất đã thể hiện phần đất bà N cho bà C kéo dài giáp

đến đất ông Thân Văn Quý là bao gồm phần đất nguyên đơn đang tranh chấp 62.2m², hình thể đất là chữ I, không hình thể đất chữ L, trên phần đất này có 01 nhà vệ sinh cũ, 01 cây dừa đang có trái. Năm 1994 em trai bà N, bà C là Ông Đoàn Văn U đã hoán đổi nhà cho nguyên đơn, trong giấy hoán đổi nhà không ghi nhận có diện tích đất 62.2m², bản thân ông Út không thừa nhận. Năm 2004 nguyên đơn sửa chữa nhà, tự ý tháo dỡ hàng rào và nhà vệ sinh để chuyển vật tư xây dựng và tự lấn chiếm phần đất tranh chấp, bà C đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã Xuân Thanh (cũ), nay là xã H và vụ việc kéo dài đến nay.

Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị C làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, đại diện hợp pháp của các đương trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị T, ông Tạ Anh Dũng, bà Đoàn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Đoàn Văn U, Anh Trần Minh T1, Anh Nguyễn Đức H, Anh Nguyễn Đức H1, bà Đoàn Thị N vắng mặt không có lý do.

Tòa án căn cứ Điều 227, 228 đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của bà Đoàn Thị C đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với các lý do sau:*

Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu công bằng chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không biết gì về diện tích đất tranh chấp cũng như không đưa ra được chứng cứ, chứng minh cho rằng diện tích đất tranh chấp là của mình.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay đang do bị đơn quản lý, sử dụng nhưng bản án cho rằng nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là không đúng.

[3] Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, những lý do kháng cáo của bà Đoàn Thị C đưa ra và đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 17/2021/DSST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

[3.1] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1995 giữa nguyên đơn và Ông Đoàn Văn U (em ruột bà C và bà N) đã hoán đổi nhà cho nhau bao gồm toàn bộ diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng và phần đất đang tranh chấp 62,6m² thuộc thửa 325 tờ bản đồ 34 xã H. Đất hoán đổi có hiện trạng hình L, chiều ngang phía trước 8-8,5m dài khoảng 33m; chiều ngang phía sau giáp đất ông Quý bà Dung là 15m. Trên phần đất tranh chấp có 1 cây dừa và 1 nhà vệ sinh. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy hoán đổi nhà, ngày 18/11/1995. Nội dung của giấy hoán đổi nhà thể hiện có hoán đổi 1 căn nhà, không ghi diện tích, hình thể, tứ cận.

Ông Út cũng khai khi hoán đổi nhà với ông Q thì chỉ hoán đổi phần diện tích đã xây nhà cho ông Q, phần đất trống phía sau nhà và phần đất tranh chấp không hoán đổi, phần đất tranh chấp là của bà C vì bà C đã được bà N cho.

Bà C cho rằng phần đất tranh chấp là của bà do bà N cho bà vào năm 1988, khi cho đất có làm giấy cho đất. Khi cho đất không ghi diện tích cụ thể nhưng chiều ngang là từ nhà bà N ra đến đường đi, chiều dài từ đường (đường lên chợ) xuống đến ranh giới đất ông Quý.

Bà N cũng khai thửa 325 trong đó có phần đất tranh chấp là đất bà được nông trường H cấp cho từ năm 1976 có diện tích 612m² (ngang khoảng 17m dài 36m). Sau đó bà cho bà N và hoán đổi đất rẫy với ông Út như bà C và ông Út khai là đúng.

Tài liệu thu thập tại công ty cao su Đồng Nai và công ty kinh doanh nhà Đồng Nai thể hiện: Diện tích 62,6m² đang tranh chấp thuộc 1 phần thửa đất 325 tờ bản đồ 34 địa chính xã H, thành phố L trước đây là thuộc thửa 30 tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính H do nông trường H thuộc Tổng công ty cao su Đồng Nai quản lý từ năm 1975. Đến năm 2004 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 747/QĐ.CT.UBT về việc thu hồi đất của nông trường H (thuộc công ty cao su Đồng Nai) giao cho Công ty kinh doanh nhà Đồng Nai quản lý, trong đó có thửa 30 nêu trên. Tuy nhiên, trong danh sách bàn giao cho công ty nhà Đồng Nai không có tên của các bên đang tranh chấp. Cũng theo văn bản số 129/UBND-ĐC ngày 08/10/2019 của UBND xã H thì thửa đất 325 tờ bản đồ 34 xã H chưa ai đăng ký kê khai do tranh chấp khiếu nại về diện tích. Tại Văn bản số 72/CS.HG ngày 25/10/2004 của Nông trường H-Công ty cao su Đồng Nai, nông trường kết luận có tạm cấp cho bà N 612m² đất thổ cư, còn quá trình cắt chia hoặc đổi đất nông trường hoàn toàn không biết (bút lục 329).

Do đó, có đủ cơ sở khẳng định: Diện tích đất các bên đang tranh chấp hiện nay không thuộc quyền quản lý của Công ty cao su Đ mà đã chuyển về cho UBND thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) quản lý và thực hiện quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định 747/QĐ.CT.UBT ngày 16/3/2004. Quá trình giải quyết vụ án, Tổng Công ty cao su Đ không xác định việc có giao đất cho bà Đoàn Thị Nở hay không, nhưng thực tế bà Đoàn Thị Nở, sau đó là bà Đoàn Thị Cụt, ông Đoàn Văn Út và nguyên đơn đã ở ổn định trên diện tích 612m² đất này từ năm 1976 đến nay, có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, không bị thu hồi và không có tranh chấp với người khác.

[3.2] Xét việc hoán đổi nhà đất.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/12/2020, ông Út khai khi đổi đất rẫy lấy đất nhà bà N thì nhớ phía trước nhà bà N đã xây hết đất, phía sau giáp với hông nhà bếp thì còn dư vài mét chiều ngang là còn để trống, trên phần đất này có cây dừa, phần đất trống vẫn thuộc của bà N. Ông Q và ông Út thống nhất khai, khi đổi đất do diện tích ông Q nhỏ hơn nên ông Q phải bù thêm cho ông Út 58 chỉ vàng (BL 428). Hai bên cũng thừa nhận, căn nhà ông Q đổi cho ông Út có bề ngang khoảng 7-8m, chiều dài khoảng 15m còn căn nhà ông Út có bề ngang 8m dài khoảng 16m gồm cả sân và nhà bếp, lúc đổi đất bà N mới xây đến phần bếp còn đất phía sau còn bỏ trống. Ông Hương khai năm 1995 ông Út kêu bán phần đất phía sau bà C giá 1 cây vàng 24K nhưng không có tiền mua (bút lục 108).

Bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là của bị đơn do bà Đoàn Thị Nở cho vào năm 1988, chiều ngang từ nhà bà N ra đến đường đi, chiều dài từ đường lên chợ dài xuống đến ranh giới đất ông Quý cày. Bị đơn cung cấp chứng cứ là giấy cho đất của bà Nở và bà Nở cũng thừa nhận việc này. Xét chứng cứ của bị đơn thì thấy, trong giấy cho đất thể hiện phần đất bà Nở cho bị đơn có chiều dài giáp với ranh đất của ông Quý, bà Dung. Lời khai của ông Quý bà Dung không thống nhất trước sau về việc bà N cho đất ông Quý. Ông Quý khai bà N có cho ông 1m đất giáp ranh với đất bà C (bút lục 155) nhưng bà Dung là vợ ông Quý lúc thì khai không có việc bà N cho đất gia đình bà, bắt đầu từ năm 1990 gia đình bà mới về khu đất hiện nay sinh sống, khi thì bà Dung khai không xác định được thời gian ông Quý về sinh sống tại đây cũng như thời gian xây lại nhà và xin ai phần đất giáp ranh với đất tranh chấp. Kết quả xác minh của UBND xã H đối với các hộ dân sống lân cận, cụ thể là ông Nguyễn Đình Phùng, phó ấp Hàng Gòn khẳng định khoảng năm 1990 trở về sau vợ chồng bà Dung mới đến ở tại thửa đất này, trong khi giấy cho đất của bị đơn được viết vào năm 1988, nên lời khai của bà Dung chưa đảm bảo tính chính xác để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời theo lời khai của những người dân sống gần khu đất đều xác định: phía sau nhà bị đơn, đoạn giáp với phần đất tranh chấp trước đây có 01 hàng rào kẽm gai và cây dâm bụt nhưng sau khi xảy ra tranh chấp đã bị dỡ bỏ. Tại Biên bản xác minh của UBND xã H (bút lục 104) bà Trần Thị Kim Oanh đã khai: Năm 1993 – 1997 cha bà Oanh mua dừa của ông Q thông qua ông Chữ Đức H. Năm 2011 bà C kêu bán căn nhà đang ở cho bà Oanh, hiện trạng nhà và đất bà C định bán là từ mặt tiền căn nhà kéo đến giáp cây măng cầu, không tiếp giáp với nhà ông Quý cày, vì bà C nói với bà Oanh còn lại 07m chiều dài là của người ta, bà chỉ bán đến cây măng cầu. Lúc bà C kêu bán nhà có chỉ ranh giới cụ thể nhưng gia đình bà C không đồng ý nên bà không bán nữa. Như vậy, lời khai của bị đơn về diện tích đất được cho là không phù hợp.

Xét lời khai của bà Nở và ông Út cho rằng ông Út chỉ đổi phần đất có xây dựng nhà cho nguyên đơn với diện tích: chiều ngang 08m, chiều dài 19m, không đổi phần đất trống. Trong khi cả ông Út và nguyên đơn đều thống nhất khi hoán đổi nhà, do diện tích nhà của nguyên đơn nhỏ hơn nên phải bù cho ông Út 58 chỉ vàng 24K (bút lục 428). Tại biên bản lời khai của nguyên đơn và bà Nở (bút lục 451) cũng như tại biên bản xác minh ngày 12/01/2021 (bút lục 447) xác định

được: Căn nhà của nguyên đơn sử dụng trước khi đổi nhà cho ông Út có vị trí giáp mặt đường nhựa (đường 13 hiện nay) và có hướng nhìn chéo sang nhà ông Út, diện tích xây dựng chiều ngang từ 07m – 08m, chiều dài khoảng 15m. Căn nhà ông Út có diện tích xây dựng ngang 08m, dài 16m gồm cả sân và nhà bếp, lúc đổi đất bà Nở và ông Út mới xây dựng đến phần bếp, còn phía sau bỏ trống. Như vậy, hiện trạng hai căn nhà trước khi đổi có diện tích xây dựng tương đương nhau.

Bà Nở cho rằng ông Út không đổi phần đất trống phía sau nhà bếp, giáp với đất ông Quý cho nguyên đơn vì là đất của bà Nở đã cho bị đơn, nhưng bản thân bà lại thừa nhận vào năm 2004 nguyên đơn đã xây dựng thêm phòng sinh hoạt và phòng bếp kéo dài hết đất như hiện nay, mặc dù gia đình bị đơn và bà N biết nhưng không ý kiến gì vì bà nghĩ để cho đất nguyên đơn được thẳng.

Xác minh kê khai nộp thuế sử dụng đất từ năm 1996 tại chi cục thuế L ngày 4/8/2016, 14/6/2017 thì bà C chỉ kê khai đóng thuế 154m², ông Út kê khai 264m². Như vậy, bà C nộp thuế không có phần diện tích đất tranh chấp (vì bề ngang phần đất bà N đổi cho ông Út có chiều ngang từ 8,4m, phần đất mà bà C có bề ngang 7,8m (bút lục 357) thì diện tích của bà C nếu có cả phần đất tranh chấp là khoảng 280 m²).

Ông Sáo, nguyên cán bộ địa chính xã H trình bày khi ông xác minh đo đạc đất của bà C theo sơ đồ phản ánh của nông trường cao su H thì diện tích đất của bà C là 144m², phần đất phía sau lưng bà C là khoảng đất trống không có tên trên sơ đồ. Qua xác minh đó làm hàm cầu công cộng của Nông trường cao su H đã san lấp, trên đất có 1 nhà cầu và 1 cây dừa do ông Q sử dụng, phần đất tranh chấp với phần đất nhà bà C được phân định ranh giới bằng hàng rào thép gai, còn giữa đất tranh chấp với đất nhà ông Q không có hàng rào thép gai.

Như vậy, có căn cứ để xác định, phần đất tranh chấp bà N chưa cho bà C và ngoài phần diện tích đất đã xây dựng căn nhà thì ông Út còn hoán đổi cả phần đất trống phía sau nhà của ông Út và phần đất đang tranh chấp. Lời khai các nhân chứng là các ông Chử Đức H, Trần Thừa T, Phạm Văn Giàu đều khai thấy ông Q thu hoạch dừa trên phần đất tranh chấp để bán. Bản thân bị đơn, bà N cũng thừa nhận gia đình nguyên đơn thu hoạch dừa, chặt cây dừa là đúng và không hề có ý kiến gì. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp là ông Q, bà C cho rằng đất của mình nhưng không đóng thuế, không trực tiếp sử dụng đất.

Tại Văn bản số 543/UBND-NC ngày 24/02/2021 của UBND thành phố L trả lời Tòa án, thửa 235 và thửa 236 tờ bản đồ 34 xã H nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước và đăng ký cấp giấy thì sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện sẽ được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định (BL 462).

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét cấp phúc thẩm nhận thấy cần bác toàn bộ kháng cáo của bà Đoàn Thị C, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa chính xác, cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 mới đúng, do đó, cần sửa án sơ thẩm về áp dụng Pháp luật.

[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 được chấp nhận.

[5] Quan điểm luật sư bào chữa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 01 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6.1] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đoàn Thị C không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo bà đã nộp tại biên lai thu số 0005316 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L (bà C đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

[6.2] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án, miễn nộp tiền án phí cho bị đơn.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000390 ngày 20/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

[7]. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đoàn Thị C phải trả cho nguyên đơn 9.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DSST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 68, 74, 147; 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 263, 690 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-BTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 62.6m², thuộc thửa 325, tờ bản đồ 34 bản đồ địa chính xã Hàng Gòn, được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, a, 3) theo Trích đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5/20/2019 ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Khánh (có bản vẽ kèm theo), tứ cận: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp đất ông Võ Ngọc Quỳnh, Nam giáp đất bà Đoàn Thị Cụt, Bắc giáp đất bà Trương Thị Kim Dung cho ông Võ Ngọc Quỳnh, bà Nguyễn Thụ Ty.

Ông Q, bà T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Đoàn Thị Cụt phải trả cho ông Võ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 01 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4.1] Án phí phúc thẩm: Buộc bà Đoàn Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo bà đã nộp tại biên lai thu số 0005316 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L (bà C đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

[4.2] Về án phí sơ thẩm: Miễn nộp tiền án phí cho bị đơn.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000390 ngày 20/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

[5] Quyền yêu cầu thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

[6]. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. L;
- Chi cục THADS TP. L;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên