

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 75/2022/DS-PT
Ngày: 27/6/2022
V/v: Tranh chấp đòi lại tài
sản (quyền sử dụng đất)

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản-quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1973. (có mặt)

2/ Ông Lâm Văn H - sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: khu phố 2, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo giấy ủy quyền ngày 02/02/2018 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khu phố 5, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bà Lê Thị M, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn 2, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

4/ Ông Lê Văn N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu phố 1, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

5/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1961(đã chết). Địa chỉ: Khu phố 6, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T:

- Ông Lê Văn T, Sinh năm 1962;

- Chị Lê Thị H, sinh năm 1984;

- Anh Lê Tấn T, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Khu phố 06, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Chị Lê Thị M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T: Ông Lê Văn M, sinh năm 1958. Theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2018 và hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2021. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

6/ Ông Đào Nhật T, sinh năm 1983; (vắng mặt)

7/ Bà Phạm Thị Hiếu D, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 14, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

8/ Anh Lâm Nguyên K, sinh năm 2002;

9/ Cháu Lâm Nguyên Kh, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lâm Nguyên K: Bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H. (có mặt)

10/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (vợ ông M). Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

11/UBND xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H - Công chức địa chính UBND xã H, theo giấy ủy quyền ngày 18/01/2022. (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đỗ Minh T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là giáo viên nên theo chính sách của nhà nước được hỗ trợ chỗ ở. Vào ngày 12/12/2002, vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp thửa đất số 19 diện tích 200m² loại đất ở thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Đất này là cấp cho cá nhân bà T và ông H (vì cấp tái định cư chứ không phải cấp bình quân nhân khẩu). Do điều kiện kinh tế khó khăn chưa xây nhà ở được nên để đất trống. Tháng 4/2017 ông Lê Văn M là người đồng sử dụng đất tại thửa số 17 (nay là thửa số 99) đã tự ý xây dựng nhà ở trên thửa đất số 19 của vợ chồng ông H và bà T. Khi vợ chồng ông H, bà T phát hiện thì ông M đã xây xong nhà, do đó ông bà yêu cầu ông M dỡ nhà, giao trả đất cho vợ chồng ông bà nhưng ông M không đồng ý. Nay vợ chồng ông H và bà T yêu cầu giải quyết: buộc ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Lê Thị T trả lại thửa đất số 19, diện tích 200m² tại thôn K, xã H, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 cấp ngày 12/12/2002. Đối với căn nhà và công trình phụ khác trên đất gồm: căn nhà, sân nền, mái che, tường rào, cổng ngõ, thì nguyên đơn yêu cầu được nhận và thanh toán lại cho bên phía anh chị em gia đình ông M 70% giá trị tài sản theo chứng thư định giá của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam ngày 22/10/2019, với tổng giá trị 1.098.438.000 đồng x 70% = 768.906.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông M có đưa ra phương án nếu trường hợp hoán đổi đất cho nhau, ông bà nhận thửa 17 (nay là thửa 99) và ông M cùng với những người đồng sử dụng đất khác nhận thửa số 19, thì bên phía đồng sử dụng đất trong gia đình ông Mười, ông T và bà D phải hỗ trợ cho ông bà số tiền 300.000.000 đồng. Nhưng vì nay thửa đất số 17 diện tích bị thiếu do bị lấn ranh đất, nên người đại diện của nguyên đơn không đồng ý phương án hoán đổi đất.

Bị đơn ông Lê Văn M, đồng thời ông Mười là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Lê Thị T trình bày: Ông là người làm nghề bóc vác thuê, do dòng họ ông mong muốn tìm mua đất để xây dựng nơi thờ cúng tổ tiên, nên các anh chị em trong gia đình cho ông tiền để đi tìm mua đất. Trên đường đi làm, thấy thửa đất mà ông cất nhà ở hiện nay có cấm bảng bán đất và có ghi số điện thoại thì ông liên hệ và gặp bà Phạm Thị Hiếu D thỏa thuận việc mua bán. Ngày 21/02/2017 ông là đại diện 06 anh chị em trong gia đình gồm:

Bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N, bà Lê Thị T, nhận chuyển nhượng 199,7m² đất của vợ chồng ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 ngày 27/8/2013, cấp nhật sang tên bà Phạm Thị Hiếu D ngày 18/6/2016. Khi giao đất thì bà Phạm Thị Hiếu D chỉ cho ông ngay thửa đất số 19 của bà T và ông H nên ông nhận đất và khởi công xây dựng nhà thờ vào tháng 3/2017, trước khi xây dựng ông có xin giấy phép xây dựng theo quy định. Trong thời gian xây nhà khoảng 08 tháng không có ai đến ngăn cản hay tranh chấp gì, mặc dù bà T đi dạy học ngang qua đất hàng ngày. Sau khi xây xong nhà thì ngày 30/11/2017 ông được Tư pháp xã H thông báo là bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông. Tại biên bản hòa giải ngày 25/01/2018, ông đồng ý mua lại thửa đất của bà T giá 450.000.000đ nhưng bà T không đồng ý. Việc nhầm lẫn này là do ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D chỉ đất cho ông chứ ông không có ý xây dựng nhà trên đất của bà T. Do đó, đối với yêu cầu của vợ chồng ông H và bà T thì ông không đồng ý trả đất và giao lại căn nhà cho vợ chồng bà T, vì căn nhà này là của dòng họ cho tiền xây dựng để thờ cúng ông bà tổ tiên. Hai thửa đất 17 và 19 có giá trị ngang nhau nên ông chỉ đồng ý hoán đổi hai thửa đất này với nhau. Ông và các đồng sử dụng đất của ông nhận thửa đất số 19 và hoán đổi cho bà T ông H nhận thửa đất số 17. Ông cùng với ông T và bà D sẽ hỗ trợ cho phía ông H, bà T số tiền 110.000.000 đồng, chia theo tỷ lệ: Ông tự nguyện hỗ trợ cho ông H, bà T số tiền 70.000.000 đồng; ông T, bà D sẽ hỗ trợ cho ông H, bà T số tiền 40.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 17 diện tích đất bị thiếu do bị lấn ranh đất, các anh chị em ông không có tranh chấp gì về việc lấn ranh này, ông tự nguyện hoàn lại bằng tiền đối với phần diện tích đất bị thiếu cho vợ chồng T, H theo giá thị trường theo chứng thư định giá của công ty Đông Nam tại thời điểm định giá ngày 22/10/2019 là 5.840.000 đồng/m².

Ý kiến của bà Nguyễn Thị T (vợ ông M): Thống nhất với ý kiến của ông M, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D trình bày: Ngày 29/12/2011, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của cậu ruột tên Nguyễn Tuấn H và bà Trần Thị B 01 thửa đất số 99, tờ bản đồ số 34, diện tích 199,7m² mục đích là đất ở, tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 744430 ngày 27/8/2013. Ngày 18/11/2016 làm thủ tục chuyển tên sở hữu có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Sau đó bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án này và là em ruột ông Nguyễn Tuấn H chỉ vị trí lô đất cho vợ chồng ông, bà biết là ngay thửa đất số 19 của bà T. Vì cần tiền nên vợ chồng ông bà muốn bán lô đất này, vợ chồng ông bà cấm biển bán đất có ghi số điện thoại của vợ chồng, cấm trên lô đất số 19 mà bà Nguyễn Thị T chỉ cho vợ

chồng ông bà. Sau đó ông Lê Văn M thấy biến bán đất nên gọi điện hỏi, vợ chồng ông bà chỉ vị trí lô đất có biến bán đất rồi thỏa thuận giá cả, ông M đồng ý mua. Ngày 06/3/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã chuyển tên cho: Bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T. Sau đó, ông Lê Văn M cất nhà trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà xong, thì mới biết vị trí thửa đất đó là của bà Nguyễn Thị T. Khi ông M cất nhà thời gian 08 tháng nhưng bà T không có ngăn cản gì, mặc dù bà T ở gần đó. Vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất cho ông M thì có nghĩa vụ chỉ vị trí lô đất cho ông M cất nhà, mà vị trí lô đất của vợ chồng ông bà cũng do bà Nguyễn Thị T chỉ. Khi ông M xây nhà thì vợ chồng ông bà và bà T đều nghĩ là xây dựng trên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 34 diện tích 199,7m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 744430 ngày 27/8/2013, chứ không hề nghĩ xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị T. Đây là sự nhầm lẫn của cả vợ chồng ông bà và bà Nguyễn Thị T, chứ ông Lê Văn M không có lỗi gì. Nay sự việc đã như vậy, thì theo ý kiến của ông bà thống nhất với phương án của ông M, hoán đổi hai lô đất cho nhau. Ông bà tự nguyện hỗ trợ bà T ông M số tiền 40.000.000 đồng.

Anh Lê Nguyên K không có ý kiến trình bày và có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Đối với diện tích 28,3m² mà ông Lê Văn M xây dựng tường rào lấn ra diện tích đường quy hoạch do UBND xã H quản lý, vị trí xây dựng nằm tiếp giáp với đường bê tông theo hiện trạng. Khi phát hiện ông M xây tường rào làm lấn sân ra đường quy hoạch do UBND xã quản lý, UBND xã đã tiến hành lập biên bản và yêu cầu ông M khắc phục hậu quả, trả lại hiện trạng ban đầu. Ông M đã cam kết sẽ tháo dỡ, trả lại hiện trạng, tuy nhiên đến nay chưa khắc phục. Vấn đề liên quan đến đất của UBND xã quản lý, UBND sẽ tiến hành làm việc với ông Lê Văn M để buộc ông tháo dỡ, trả lại hiện trạng ban đầu khi có kế hoạch mở rộng đường, UBND xã H không có yêu cầu ông M trả lại diện tích đất 28,3m² trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Căn cứ: khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166; khoản 2 Điều 221; Điều 357; Điều 584; Điều 585; Điều 586; Điều 587; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4; Điều 166; Điều 168; Điều 169; Điều 170; Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H về việc “Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)”.

Hoán đổi thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích 200m² tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện H cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 99, tờ bản đồ 34 diện tích 199,7m² (hiện trạng 193,2m²) tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 do UBND huyện H cấp ngày 27/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Tuấn H và bà Trần Thị B, cập nhật sang tên bà Phạm Thị Hiếu D ngày 18/11/2016, cập nhật sang tên bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T cho nhau. Cụ thể:

Bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ 34 diện tích 199,7m² (hiện trạng 193,2m²) tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 do UBND huyện H cấp ngày 27/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Tuấn H và bà Trần Thị B, cập nhật sang tên bà Phạm Thị Hiếu D ngày 18/11/2016, cập nhật sang tên bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T ngày 06/3/2017.

Bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) được quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích 200m² tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện H cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T, ông Lâm Văn H, bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(Kèm theo trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 01/6/2018 đối với thửa đất số 19 và ngày 28/7/2021 đối với thửa số 99).

Ông Lê Văn M thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H giá trị diện tích đất chênh lệch còn thiếu 6,8m², tương đương số tiền 6,8m² x 5.840.000 đồng = 39.712.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn M hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 70.000.000 đồng.

Tổng cộng ông Lê Văn M thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 109.712.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H về việc yêu cầu ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) giao cho ông bà sở hữu căn nhà cấp 3 và công trình xây dựng trên thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích 200m² tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện H cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Về án phí: Ông Lê Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014965 ngày 27/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Ông Lê Văn M tự nguyện thỏa thuận chịu 8.554.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông Lê Văn M đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H đã nộp tạm ứng 6.054.000 đồng. Do vậy, ông Lê Văn M phải hoàn lại số tiền 6.054.000 đồng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H.

Ông Lê Văn M tự nguyện thỏa thuận chịu số tiền 17.405.000 đồng là chi phí định giá tài sản của công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam -Chi nhánh Bình Thuận. Ông Lê Văn M đã nộp 10.575.000 đồng, bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H đã nộp 6.830.000 đồng cho Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam-Chi nhánh Bình Thuận. Do vậy, ông Lê Văn M phải hoàn lại số tiền 6.830.000 đồng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H.

Tổng cộng ông Lê Văn M phải hoàn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 12.884.000 đồng.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và buộc ông Lê Văn M và những người liên quan phải trả lại lô đất số 19, diện tích

200m² tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện H cho vợ chồng bà; đồng thời vợ chồng bà đồng ý hoàn lại trị giá công trình xây dựng trên lô đất số 19, nhưng phải xem xét đến yếu tố lỗi của các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- *Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Sự việc ông Lê Văn M xây nhầm nhà trên thửa đất của bà Nguyễn Thị T là do ngoài ý muốn và do lỗi của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm cho hoán đổi 02 thửa đất cho nhau là phù hợp; khi hoán đổi đã buộc ông Lê Văn M phải hoàn trả trị giá đất chênh lệch 6,8m² đảm bảo quyền lợi của các bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T làm trong thời hạn luật định, nộp dự phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thì thấy:

[3.1] Về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tám đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà và buộc ông Lê Văn M và những người liên quan phải trả lại lô đất số 19, diện tích 200m² tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện H cho vợ chồng bà; đồng thời vợ chồng bà đồng ý hoàn lại trị giá công trình xây dựng trên lô đất số 19 nhưng phải xem xét đến yếu tố lỗi của các bên.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp: Tại Công văn số 2255/UBND–NC ngày 06/9/2018 và Công văn số 622/UBND-NC ngày 11/3/2021 của UBND Hàm Thuận Bắc xác định: Hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H là chủ sử dụng thửa đất số 19 diện tích 200m² tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 ngày 12/12/2002. Các ông bà: Lê Văn M, Lê Thị B, Lê Thị M, Lê Thị B, Lê Văn N và Lê Thị T (là anh, chị, em ông M) là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 99 (lô 17) có diện tích 199,7m² tọa lạc tại thôn Kh, xã H, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 ngày 27/8/2013. Trình tự, thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các công văn trên và các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ, thì vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 19, diện tích 200m² thuộc giấy chứng nhận số U 803578 ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. Các ông bà Lê Văn M, Lê Thị B, Lê Thị M, Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T là chủ sử hữu hợp pháp thửa đất số 99, diện tích 199,7m² thuộc giấy chứng nhận số BO 744430 ngày 27/8/2013, cập nhật sang tên các anh chị em ông M ngày 6/3/2017. Khi ông M đại diện cho các anh chị em của ông tiến hành xây dựng nhà không xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của mình, mà lại xây dựng trên lô đất của ông H, bà T. Do vậy, việc ông H bà T khởi kiện yêu cầu các anh chị em ông M trả lại đất thuộc quyền sở hữu của mình là có cơ sở.

[3.3] Xét việc xây dựng nhà nhảm trên thửa đất số 19 của ông M là vì khi ông M đại diện cho các anh chị em ông đi tìm đất mua thì thấy có bảng bán đất cắm ngay trên thửa 19 của bà Nguyễn Thị Hiếu D, khi thỏa thuận chuyển nhượng với bà D thì bà D chỉ vị trí thửa đất là thửa số 19 của vợ chồng T, H, từ đó dẫn đến việc ông M xây nhà mới có sự nhầm lẫn như trên. Do vậy, việc xây dựng nhảm nhà trên thửa đất số 19 của ông M là lỗi khách quan, không cố ý. Mặt khác, căn cứ vào lời khai của vợ chồng ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D thì bà Nguyễn Thị T cũng có một phần lỗi trong việc này (*ông T và bà D xác định bà Nguyễn Thị T là người chỉ vị trí lô đất số 19 cho ông bà để cắm biển đề bán đất và tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị T cũng thừa nhận bà là người xác định lô đất mà ông T và bà D đã mua của ông H*). Tuy nhiên, trước khi xây dựng nếu ông M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tới thực địa xác định lại vị trí thửa đất và cắm mốc ranh thì sẽ không có sự nhầm lẫn này, nên ông M có thiếu sót trong việc xây dựng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng T, H. Do đó, việc vợ chồng T, H yêu cầu trả lại diện tích đất trên là phù hợp. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và những người kế thừa quyền, nghĩa

vụ tố tụng của bà Lê Thị T trả lại thửa đất số 19 diện tích 200m^2 tại thôn K, xã H, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 ngày 12/12/2002. Đối với căn nhà và công trình phụ khác trên đất thì đại diện nguyên đơn yêu cầu được nhận và thanh toán lại cho bên phía gia đình ông M 70% giá trị tài sản theo chứng thư định giá của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam ngày 22/10/2019. Xét các anh chị em ông M đều là những người có hoàn cảnh khó khăn, được dòng họ cho tiền để làm nhà thờ, thờ cúng tổ tiên, kết cấu ngôi nhà cấp 3 thiết kế theo kiểu nhà thờ và hiện nay vợ chồng ông M đang ở trên ngôi nhà đó để trông coi, quản lý và thờ cúng. Mặt khác hiện nay vợ chồng bà T, ông H cũng đang có nhà ở ổn định tại chỗ khác. Do vậy, nếu giao căn nhà này cho bà T, ông H và buộc bà T, ông H thanh toán lại giá trị căn nhà và công trình trên đất cho các anh chị em ông M thì sẽ gây khó về chỗ ở của gia đình ông M, không phù hợp với thiết kế sử dụng của ngôi nhà. Cho nên, việc giao căn nhà và các công trình phụ trên đất cho bà T và ông H là không phù hợp.

[3.4] Xét việc hoán đổi đất: Hiện nay các anh chị em ông M vẫn đang có quyền sử dụng đối với thửa đất số 17 (nay là 99), vị trí hai thửa đất chỉ cách nhau 01 lô đất (chiều ngang 10m). Theo kết quả định giá của Công ty Đông Nam, tại thời điểm định giá ngày 22/10/2019 thì hai thửa đất đều có giá trị $5.840.000 \text{ đồng/m}^2$. Việc xây dựng nhà nằm trên đất của ông M là không có ý, việc nhầm lẫn này có thể khắc phục được do vị trí thửa đất của các anh chị em ông M và vợ chồng bà T gần nhau, tương đồng về giá trị và mục đích sử dụng đất giống nhau. Vợ chồng bà T và ông H cũng không chứng minh được việc xây dựng nhà trên đất này là có ý. Hơn nữa, trong quá trình hòa giải thì vợ chồng bà T, ông H cũng đưa ra phương án hoán đổi đất cho nhau và bên phía anh chị em ông M cũng thống nhất phương án hoán đổi đất này, vấn đề tranh chấp xuất phát từ việc các bên không thương lượng được về mức tiền hỗ trợ. Tại bản khai ngày 23/8/2021, sau khi có kết quả đo đạc lại thửa đất số 17 (nay là 99) bị thiếu diện tích, thì bà T và ông H cũng đưa ra phương án hoán đổi và yêu cầu gia đình ông M thanh toán giá trị phần diện tích đất bị thiếu. Do vậy, việc hoán đổi hai thửa đất cho nhau là phù hợp, cụ thể: các anh chị em ông M được quyền sử dụng thửa đất số 19 diện tích 200m^2 tại thôn K, xã H, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 ngày 12/12/2002; bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 99, diện tích $199,7\text{m}^2$ (hiện trạng $193,2\text{m}^2$) thuộc giấy chứng nhận số BO 744430 ngày 27/8/2013, cập nhật sang tên các anh chị em ông M ngày 6/3/2017.

[3.5] Khi hoán đổi hai thửa đất thì vợ chồng bà T và ông H bị chênh lệch thiếu diện tích $6,8\text{m}^2$. Nên ông M và các đồng sử dụng đất phải thanh toán phần đất bị thiếu cho vợ chồng bà T, ông H theo giá thị trường tại chứng thư định giá của Công ty Đông Nam tại thời điểm định giá ngày 22/10/2019 là 5.840.000

đồng/m², thành tiền: 6,8m² x 5.840.000 đồng = 39.712.000 đồng. Xét ông M tự nguyện thay mặt các anh chị em ông thanh toán cho vợ chồng bà T và ông H số tiền này, là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông M phải thanh toán cho vợ chồng bà T, ông H số tiền 39.712.000 đồng

Ngoài ra, ông M tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà T, ông H số tiền 70.000.000 đồng; vợ chồng ông T, bà D tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà T, ông H số tiền 40.000.000 đồng gồm các khoản lệ phí cập nhật sang tên thửa đất và các chi phí khác. Xét việc hỗ trợ trên là tự nguyện và phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo yêu cầu của đương sự về giám định; thẩm định, định giá tài sản, các bên đương sự đã nộp chi phí giám định, định giá, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đồng ý với chi phí giám định, định giá không có ý kiến gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử như trên là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2022/ DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

Căn cứ: khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155; Điều 158; Điều 163; Điều 164;

Điều 166; khoản 2 Điều 221; Điều 357; Điều 584; Điều 585; Điều 586; Điều 587; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4; Điều 166; Điều 168; Điều 169; Điều 170; Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H về việc “Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)”.

Hoán đổi thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích 200m² tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 99, tờ bản đồ 34 diện tích 199,7m² (hiện trạng 193,2m²) tại địa chỉ thôn Kh, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 do UBND huyện H cấp ngày 27/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Tuấn H và bà Trần Thị B, cập nhật sang tên bà Phạm Thị Hiếu D ngày 18/11/2016, cập nhật sang tên bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T cho nhau. Cụ thể:

Bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ 34 diện tích 199,7m² (hiện trạng 193,2m²) tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 744430 do UBND huyện H cấp ngày 27/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Tuấn H và bà Trần Thị B, cập nhật sang tên bà Phạm Thị Hiếu D ngày 18/11/2016, cập nhật sang tên bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T ngày 06/3/2017.

Bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) được quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích 200m² tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện H cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T, ông Lâm Văn H, bà Lê Thị B, ông Lê Văn M, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(Kèm theo trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 01/6/2018 đối với thửa đất số 19 và ngày 28/7/2021 đối với thửa số 99).

Ông Lê Văn M thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H giá trị diện tích đất chênh lệch còn thiếu $6,8m^2$, tương đương số tiền $6,8m^2 \times 5.840.000$ đồng = 39.712.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn M hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 70.000.000 đồng.

Tổng cộng ông Lê Văn M thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 109.712.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Đào Nhật T và bà Phạm Thị Hiếu D hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H về việc yêu cầu ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị B, ông Lê Văn N và bà Lê Thị T (do ông Lê Văn T, chị Lê Thị H, anh Lê Tấn T và chị Lê Thị Mỹ L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) giao cho ông bà sở hữu căn nhà cấp 3 và công trình xây dựng trên thửa đất số 19, tờ bản đồ QH, diện tích $200m^2$ tại địa chỉ thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 803578 do UBND huyện H cấp ngày 12/12/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014965 ngày 27/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Ông Lê Văn M tự nguyện thỏa thuận chịu 8.554.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông Lê Văn M đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H đã nộp tạm ứng 6.054.000 đồng. Do vậy, ông Lê Văn M phải hoàn lại số tiền 6.054.000 đồng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H.

Ông Lê Văn M tự nguyện thỏa thuận chịu số tiền 17.405.000 đồng chi phí định giá tài sản của công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam - Chi nhánh Bình Thuận. Ông Lê Văn M đã nộp 10.575.000 đồng, bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H đã nộp 6.830.000 đồng cho Công ty cổ phần tư vấn và thẩm

định giá Đông Nam - Chi nhánh Bình Thuận. Do vậy, ông Lê Văn M phải hoàn lại số tiền 6.830.000 đồng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H.

Tổng cộng ông Lê Văn M phải hoàn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Văn H số tiền 12.884.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005941 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí theo quy định.

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, người phải thi hành án 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Bắc;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Vũ Thị Thanh Hòa