

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 158/2022/DSPT

Ngày 16/08/2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trường Thọ

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo –Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 08 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2022/TLPT-DS ngày 30/06/2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 175/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 118A đường Phạm H, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 118A đường Phạm H, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (ủy quyền ngày 26/3/2021, có mặt).

- Bị đơn: Bà Phùng Thị R, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 121C đường Phạm H, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Chị Nguyễn Trần Trúc P, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 112A, đường Nguyễn Huệ, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (ủy quyền ngày 25/6/2021, có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R là:* Ông Trần Hồ N – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Trần Nam và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1949 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3. Chị Di Thị Tuyết L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Thanh T₁, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 121C, đường Phạm H, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 05/4/2021 và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 16/4/2021 của bà Nguyễn Thị M và các lời trình bày của anh Đ đại diện ủy quyền của bà M như sau:* Bà Nguyễn Thị M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 58, tờ bản đồ 13, diện tích 257m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021. Thửa đất của bà M giáp ranh thửa đất số 59, tờ bản đồ 13 diện tích 98,7m² do bà Phùng Thị R đứng tên quyền sử dụng đất. Bà R đã lấn chiếm một phần thuộc thửa đất 58 của bà M để xây vách tường nhà có diện tích theo kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh L là 3,2m². Bà M yêu cầu bà R tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất diện tích 3,2m². Trường hợp bà R không tháo dỡ ngay thì bà M cho thời hạn là 05 năm để tháo dỡ, bà M không đồng ý nhận giá trị đất nên không yêu cầu thẩm định giá đất theo giá thị trường.

- *Bị đơn bà Phùng Thị R có đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Trần Trúc P trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, diện tích 98,7m² là do bà R nhận chuyển nhượng từ năm 1980, đến năm 1985 bà R xây dựng nhà có gác lửng, năm 2001 bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015. Chị P đại diện bà R thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 3,2m² thuộc thửa 58 của bà M và hiện trạng thực tế là vách tường nhà của bà R đang sử dụng, bà R không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà trả lại 3,2m² đất mà yêu cầu bà M chuyển nhượng lại phần đất 3,2m² cho bà R theo giá đất thổ nhà nước quy định là 10.000.000đ/m² bằng 32.000.000đ, nếu tháo dỡ vách tường nhà sẽ ảnh hưởng kết cấu toàn bộ ngôi nhà, bà R không đồng ý thời hạn 05 năm để tháo dỡ nhà hoặc khắc phục sửa chữa nhà trả lại đất cho bà M.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Thanh T, chị Di Thị Tuyết L, anh Nguyễn Thanh T1 có văn bản trình bày: Khoảng năm 1980 bà R mua đất của bà A, đến năm 1985 bà Rừng xây dựng nhà cấp 4 có gác lửng, thửa đất của bà M và bà R có cột mốc và hàng rào ranh ở phía sau, cặp bên nhà. Gia đình bà R được cấp quyền sử dụng đất diện tích 98,7m² và sử dụng đúng diện tích này từ trước nay, bà M đã xây hàng rào kiên cố năm 2008 đến nay nên không có căn cứ cho rằng gia đình bà R lấn chiếm ranh đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai; Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/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 tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M. Buộc bà Phùng Thị R phải bồi hoàn giá trị phần đất có diện tích 3,2m² cho bà M bằng số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng).

Công nhận cho hộ bà Phùng Thị R được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,2m² (trong đó từ vị trí số 6 đến vị trí số 7 diện tích 0,9m²; từ vị trí số 1 đến vị trí số 7 là 2,3m², tổng cộng 3,2m²) thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh L ngày 14/01/2022). Bà M và hộ bà R có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2022 bà M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm có nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét mức giá theo thị trường là 30.000.000đ/m² và bị đơn phải bồi thường giá trị phần đất 3,2m² cho bà M bằng số tiền 96.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Hộ bà Phùng Thị R được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 3,2m² thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Bà Phùng Thị R có nghĩa vụ trả giá trị phần đất diện tích 3,2m² thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long cho bà

Nguyễn Thị M bằng số tiền 41.600.000đ (bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà R như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự, bà R trả cho bà M số tiền 41.600.000 đồng, bà R được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 3,2 m² tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- *Về nội dung:* Tại phiên tòa các bên đương sự thỏa thuận diện tích 3,2 m² đang tranh chấp là đất vườn, giá trị 13.000.000 đồng/m² bằng 41.600.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận thỏa thuận của đương sự, bà R trả cho bà M 41.600.000 đồng, công nhận cho bà R được quyền sử dụng diện tích 3,2 m² loại đất cây lâu năm. Bà M không phải nộp án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của bà M còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà M do anh Đ đại diện và bà R do chị P đại diện đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Hộ bà Phùng Thị R được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 3,2m² thuộc tách thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Bà Phùng Thị R có nghĩa vụ trả giá trị phần đất có diện tích 3,2m² thuộc tách thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị M bằng số tiền 41.600.000đ (bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng). Xét sự thỏa thuận giữa bà M do anh Đ đại diện và bà R do chị P đại diện là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử thống nhất công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của 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.

[4] Án phí sơ thẩm: Bà Phùng Thị R phải nộp án phí sơ thẩm nhưng bà R thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn án phí cho bà R. Bà M không phải chịu án phí sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu chi phí khảo sát, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.580.000 đồng, bà M đã nộp xong không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Sửa bản án sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

1. Sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị M do anh Đ đại diện và bà Phùng Thị R do chị P đại diện cụ thể như sau:

1.1. Hộ bà Phùng Thị R được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 3,2m² (trong đó từ vị trí số 6 đến vị trí số 7 diện tích 0,9m²; từ vị trí số 1 đến vị trí số 7 là 2,3m², tổng cộng 3,2m²) thuộc tách thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất diện tích 3,2m² có vị trí theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh L ngày 14/01/2022 (kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị M và hộ bà Phùng Thị R có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Bà Phùng Thị R có nghĩa vụ trả giá trị phần đất có diện tích 3,2m² thuộc tách thửa số 58, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị M bằng số tiền 41.600.000đ (bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 2 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/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.

- Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn trả lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 04/6/2021 theo biên lai thu số 0000270 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L.

- Bà Phùng Thị R được miễn án phí dân sự sơ thẩm .

- Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải nộp án phí án phí phúc thẩm; Hoàn trả bà Nguyễn Thị M tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001263 ngày 06/06/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu chi phí khảo sát, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.580.000 đồng (hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng), bà M đã nộp xong không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND tp Vĩnh L;
- Chi Cục THADS tp Vĩnh L;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Ngọc Dung

