

Bản án số: 483/2020/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 291/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1106/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Bà Bùi Thị H, sinh năm 1973 (có mặt)

2/ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 95/27/19/2, khu phố X7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà Bùi Thị H (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Văn Đ1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt)

- Bị đơn:

1/Bà Trần Thị Ngọc N1, sinh năm 1962 (có mặt)

2/Ông Nguyễn Phi K, sinh năm 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 95/27/19/2, khu phố X7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Đình Đ2, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: 71, đường H, khu phố 1, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Phước L1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt)

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

1/ Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1968 (có mặt)

2/ Bà Lê Thị Kim N2, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B100, tổ 34, khu phố X7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Minh Đ3 - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Văn T4 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B (xin xét xử vắng mặt)

4/ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường P, khu phố phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn D3 - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Thanh T4 - Viên chức Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Ngọc N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2016 của bà Bùi Thị H và ông Phạm Văn N cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phiên tòa sơ thẩm bà H trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 642, tờ bản đồ số 31 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày: 09/10/2015; chỉnh sửa vào ngày: 05/03/2016; diện tích đất là : 147,5m² tọa lạc tại phường T, thành phố B. Năm 2002 vợ chồng ông bà xây nhà cấp 4, khi xây ông bà không xây hết đất mà để chừa một phần đất hình tam giác làm cửa sổ cho thoáng (khi mở cửa sổ, cánh cửa khoảng 80cm). Phần đất của ông K sân bị xéo, nên có ngổ lờ mượn phần đất dùng để xe. Nay gia đình ông bà chỉ sử dụng 138m², còn 9,5m² phía sau nhà vợ chồng ông bà mở cửa sổ cho thoáng mát đã hơn 10 năm nay, phần đất nền gia đình ông K sử dụng để xe tạm thời. Nhưng sau đó ông K lợp tôn và nay đã xây tường xung quanh phần đất này. Do đó vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông K phải giao trả lại diện tích

đất là: 9,5m² nhưng qua đo vẽ thực tế là 9,2m² nên vợ chồng ông bà cũng chấp nhận.

Bà H và ông N buộc vợ chồng ông K bà N1 phải giao lại cho vợ chồng ông bà 9,2m² diện tích đất . Việc bà N1 cho rằng tại sao đất của vợ chồng ông bà khi xây dựng lại không xây hết diện tích đất, sở dĩ vợ chồng ông bà không xây hết đất là vì để mở cửa sổ đồng thời để lại diện tích đất phía sau nhà hàng xóm để xe cho rộng rãi. Khi nhà hàng xóm xây lấn qua thì chồng bà bảo để cho mát nên không có ý kiến gì. Khi ông K sang đập cửa sổ của nhà bà thì vợ chồng ông bà đã nhường nhịn xây lại thành cửa sổ lùa. Sau đó nhà ông K bà N1 cứ phớt lờ ra trước cửa sổ của gia đình ông bà rất khiếm nhã, nên vợ chồng ông bà đã góp ý nhiều lần nhưng ông K và bà N1 nói đất này là của ông bà nên ông bà muốn làm gì là quyền của họ. Vì vậy vợ chồng ông bà mới kiện ra Tòa án để buộc vợ chồng ông K và bà N1 trả lại diện tích đất nói trên. Trước đây ông K và bà N1 có nói vợ chồng ông bà bán lại diện tích này cho ông bà, nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý.

Tại đơn phản tố của bị đơn và các lời khai có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông K, bà N1 cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông bà sử dụng thửa đất số 192, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại tổ 34, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Khu đất này vợ chồng ông bà sang nhượng của ông Nguyễn Hữu H1 và bà Lê Thị Kim N2 vào ngày 24/01/2002, sau khi sang nhượng vợ chồng ông bà đã cất nhà và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì hiện tại chủ đất chưa lấy Giấy chứng nhận QSDĐ về được do chưa có điều kiện kinh tế. Vì vậy vợ chồng ông bà chưa làm giấy chứng nhận QSDĐ được. Trong quá trình sử dụng đất hộ ông Phạm Văn N có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K và bà N1, vụ án được Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý giải quyết. Ngày 08/11/2016 vợ chồng ông bà được Tòa án nhân dân thành phố B giao bản đồ hiện trạng khu đất này, ông K và bà N1 nhận thấy phần đất 9,5m² của ông bà đang trực tiếp sử dụng nhưng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn N và bà Bùi Thị H .

Nhà đất này ông K và bà N1 sử dụng từ năm 2002 cho đến nay, ranh giới khu đất được xây hàng rào bằng gạch cao khoảng 02m, hộ ông Phạm Văn N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015, vào thời điểm ông K và bà N1 đang hiện hữu trên đất nhưng hộ ông Phạm Văn N lại đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có luôn phần tài sản của ông bà, điều này là trái với pháp luật và đã trực tiếp ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông K và bà N1. Nhận thấy lợi ích hợp pháp của ông bà bị xâm hại nên ông bà đã làm đơn phản tố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy một phần (9,2m² đất) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 09/10/2015, giấy chứng nhận số CB 925801 (Thửa đất 642 tờ bản đồ số 31, diện tích: 147,5m²;

Địa chỉ: Tổ 34, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). Chi nhánh B cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 05/3/2016.

Ông Nguyễn Hữu H1 và bà Lê Thị Kim N2 trình bày:

Vợ chồng ông bà có sang nhượng đất cho ông K và bà N1 sử dụng một phần thửa đất 192, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: Tổ 34, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, sau khi sang nhượng ông K và bà N1 đã cất nhà và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, ranh giới đất đã rõ ràng suốt 16 năm nay. Trong quá trình sử dụng đất hộ ông Phạm Văn N có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K và bà N1. Kể từ năm 2002 đến nay ông K và bà N1 ở ổn định cho đến khi phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông K và bà N1.

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:

Về nguồn gốc: Đất do bà Phạm Thị K3 sử dụng được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 631141 ngày 26/3/2007 cho thửa đất 174, tờ bản đồ số 31, phường T, thành phố B, diện tích 698,8m². Theo văn bản phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng Công chứng H chứng nhận vào ngày 03/7/2015 thống nhất để cho bà Phạm Thị M3 được hưởng phần tài sản do bà Phạm Thị K3, ông Huỳnh Thanh Nhân để lại. Căn cứ khoản 4 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP, ngày 13/8/2015 Chi nhánh B đã cập nhật chủ sử dụng mới là bà Phạm Thị M3 lên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 631141.

Năm 2015, bà M3 lập thủ tục tách thửa đất 174 thành 05 thửa, cụ thể:

- Thửa 174a (Số thửa chính thức 642) có diện tích 147,5m², tặng cho ông Phạm Văn N.
- Thửa 174b (Số thửa chính thức 643) có diện tích 76,2m² tặng cho bà Huỳnh Thị Thanh M4.
- Thửa 174c (Số thửa chính thức 644) có diện tích 144m² tặng cho ông Huỳnh Thanh H4.
- Thửa 174d (Số thửa chính thức 645) có diện tích 144,8m² chuyển nhượng cho bà Trương Thị Vân A.
- Thửa 174e (Số thửa chính thức 646) có diện tích 147,5m² chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T6, bà Nguyễn Thị Ngọc D2.

Thửa 642 bà Phạm Thị M3 tặng cho ông Phạm Văn N theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường T chứng thực ngày 15 tháng 9 năm 2015. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ –CP, ngày 09/10/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký và cấp Giấy chứng nhận số CB 925801 cho ông Phạm Văn N với diện tích 147,5m² tại thửa đất 642 tờ bản đồ số 31, phường T, thành phố B là đúng trình tự thủ tục.

Năm 2016, ông N đồng ý tặng cho ½ quyền sử dụng đất của ông tại thửa đất số 642 tờ bản đồ số 31, phường T cho bà Bùi Thị H theo hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 20/02/2016. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định, Điều 79 Nghị định 43/NĐ – CP, khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT – BTNMT; ngày 05/03/2016, Chi hánh B đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông Phạm Văn N và bà Bùi Thị H lên trang 03 của giấy chứng nhận CB 925801 là đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B:

Căn cứ hồ sơ tài liệu do bà Phạm Thị M3, ông Phạm Văn N cung cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CB 925801 cho ông Phạm Văn N là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật (Điều 188 Luật Đất đai, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ –CP; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B đã cập nhật chủ sử dụng mới là ông Phạm Văn N và bà Bùi Thị H lên trang 03 của Giấy chứng nhận CB 925801 là đúng trình tự thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, 147, 155; Điều 157, 158; Điều 227, 228, 235, 264, 266, 273 và Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H và ông Phạm Văn N đối với bị đơn – ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Ngọc N1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Ngọc N1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn, ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Ngọc N1 dỡ mái tôn che diện tích đất tranh chấp 20 m². Giao lại diện tích đất 9,2m² cho ông Phạm Văn N và bà Bùi Thị H, theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 674/2018 ngày 05/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B. Giới hạn bởi các mốc cụ thể (10,11,17,10) thửa 642 và 192, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường T, thành phố B.

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

Ngày 20/01/2020, ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Ngọc N1 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu

kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp từ trước đến nay nguyên đơn không sử dụng mà do bị đơn sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bị đơn quyền sử dụng phần đất tranh chấp, bên bị đơn sẽ hoàn trả lại giá trị đất theo giá trị định giá.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ nguyên đơn để lại, đã được cấp Giấy chứng nhận theo đúng thẩm quyền và thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp do bà Kia sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận. Bà M3 được hưởng tài sản này và đã tách thửa tặng cho ông N. Thực tế ông N chỉ sử dụng 138m², ông N bà H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và giấy tay mua bán không ghi rõ diện tích đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Bùi Thị H, ông Phạm Văn N khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phần đất có diện tích 9,5m² (đo đạc thực tế là 9,2m²) tại thửa 642, tờ bản đồ số 31, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/3/2016. Phần không gian của diện tích này nguyên đơn dùng để mở cửa sổ lùa, phần nền thì bị đơn sử dụng làm nơi để xe.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc N1, ông Nguyễn Phi K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn đối với phần diện tích 9,5m². Phần đất bị đơn đang sử dụng ổn định là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu H1, bà Lê Thị Kim N2 ngày 24/01/2002, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là thửa 174, tờ bản đồ số 31, diện tích 698,8 m² của bà Phạm Thị K3, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/3/2007. Theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế của bà Kia thì bà Phạm Thị M3 được hưởng toàn bộ diện tích trên, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật biến động sang tên bà M3. Năm 1995, bà M3 đã tách thửa 174 thành 05 thửa để tặng cho, ông Phạm Văn N được tặng cho thửa 174a (số thửa chính thức 642) diện tích 147,5 m². Căn cứ vào hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 15/9/2015, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông Phạm Văn N là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.2] Nguồn gốc phần đất bị đơn đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà Nguyễn. Mặc dù có sự xác nhận của ông H1, bà Nguyễn nhưng bị đơn không chứng minh được đã nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích bao nhiêu, vị trí tứ cận như thế nào. Hơn nữa, trong lời trình bày, bà N1 ông K thừa nhận nguồn gốc phần đất là của bà Kia. Sau đó, bà M3 được thừa kế. Bị đơn cho rằng khi bà Kia còn sống hai bên có thỏa thuận trao đổi diện tích đất nói trên nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá tài liệu, chứng cứ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày lý do không xây dựng hết phần đất và không mở cửa đi ra phần đất là để mở cửa sổ thông thoáng (hiện tại đã xây dựng thành cửa sổ lùa). Từ năm 2002 cho đến khi có tranh chấp thì ông N bà H cũng đồng ý cho ông K, bà N1 sử dụng đất làm nơi để xe. Phần đất tranh chấp nằm ở phía sau nhà nguyên đơn, hiện trạng đã được bị đơn xây dựng hàng rào bằng gạch kiên cố cao khoảng 2m. Theo kết quả định giá của công ty thẩm định giá Đồng Tiến giá trị phần đất diện tích 9,2m² là 55.200.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ vào mục đích sử dụng và hiện trạng đất thể hiện từ khi xây dựng nhà nguyên đơn đã không có nhu cầu sử dụng phần đất tranh chấp. Do vậy, việc buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng để trả lại diện tích đất 9,2m² cho nguyên đơn là không cần thiết. Hơn nữa, khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo

chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác". Hội đồng xét xử xét thấy việc giữ nguyên hiện trạng phần đất, đồng thời buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 9,2 m² cho nguyên đơn là đảm bảo quyền lợi ích của các bên đương sự. Do phải hoàn trả bằng giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 925801 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông N ngày 09/10/2015 đối với diện tích 9,2 m² là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

I/Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Ngọc N1; Sửa một phần bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H, ông Phạm Văn N.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Ngọc N1 trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 9,2 m² theo kết quả định giá công ty thẩm định giá Đồng Tiến cho bà Bùi Thị H, ông Phạm Văn N là 55.200.000 đồng (Năm mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Ngọc N1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 9,2m² tại thửa 642, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo bản đồ hiện trạng khu đất số 674/2018 ngày 05/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B giới hạn bởi các mốc cụ thể 10, 11, 17, 10.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Ngọc N1.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 925801 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 09/10/2015 đối với diện tích 9,2 m² tại thửa 642, tờ bản đồ số 31, theo bản đồ hiện trạng khu đất số 674/2018 ngày 05/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B giới hạn bởi các mốc cụ thể 10, 11, 17, 10.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Ngọc N1 không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003710 ngày 20/01/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

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 bị 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 qui 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ND (2);
- BD (2);
- NLQ (4);
- Lưu (10) 23b (ÁnVTPT).

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

Phạm Thị Duyên