

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **241/2024/DS-PT**

Ngày: 10-9-2024

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất*”

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 Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Trương Thị Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 tại Hội trường 3 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị S, sinh năm 1989.

Địa chỉ: khu phố H, phường T, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hữu T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.(Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022)

Bị đơn: Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Ngọc T2, sinh năm 1995.

2. Chị Ngô Thị N, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

3. Cháu Trần Ngọc Yên N, sinh năm 2019.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu N: Anh Trần Ngọc T2, sinh năm 1995 và chị Ngô Thị N, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Thăng L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Trần Trọng N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1989.

Địa chỉ liên hệ: khu phố H, phường T, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn Trần Ngọc T.

(Bà S, ông T1, ông T2, ông H có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị S và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Hữu T trình bày:

Vào tháng 04/2019, bà Mai Thị S có nhận chuyển nhượng một diện tích đất 206.6m² thuộc thửa 598, tờ bản đồ 24 xã M từ bà Võ Thanh T. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B chỉnh lý biên động về chủ sử dụng đất vào ngày 18/04/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà S để đất trống do chưa có nhu cầu sử dụng đất và vẫn thỉnh thoảng đến thăm nom đất. Qua thời gian dịch bệnh Covid-19, bà S không xuống thăm đất được. Đến khoảng tháng 04/2022, khi bà S xuống thăm đất thì phát hiện ông Trần Ngọc T1 đã xây một ngôi nhà cấp 4 trên đất và một mái hiên lợp tôn phía trước. Bà S có mời Công ty đo đạc để xác định vị trí đất thì có kết quả là ông T1 đã xây trên đất của bà S. Khi đó, bà S đã gửi đơn ra UBND xã M để yêu cầu giải quyết. UBND xã M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành do ông T1 yêu cầu bà S phải xây trả lại cho ông T1 một ngôi nhà như nhà ông T1 đã xây trên vị trí mới là thuộc thửa đất 579, tờ bản đồ 24 xã M mà ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới trả đất cho bà S. Việc ông T1 xây nhà nhằm thừa đất mà còn yêu cầu bà S phải xây trả lại nhà cho ông T1 là quá vô lý nên bà S đã khởi kiện. Trong quá trình giải quyết tại Tòa, bà S rất có thiện chí muốn hỗ trợ chi phí cho ông T di dời tài sản và trả đất cho bà nhưng ông T1 không đồng ý. Nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất 206.6m²

thuộc thửa 598, tờ bản đồ 24 xã M cho bà S. Tại phiên tòa phúc thẩm bà S đồng ý thanh toán cho ông T1, ông T2, bà N số tiền 150.000.000đ, để ông T1, ông T2, bà N giao lại các công trình xây dựng trên đất cho bà.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Trần Ngọc T1 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2016, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thăng L một thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M có diện tích 209.6m² với giá là 195.000.000 đồng. Hai bên có tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng tại xã N. Khi mua đất thì người môi giới đất tên Nguyễn Trọng N là người chỉ ranh mốc đất cho ông. Ranh đất lúc đó là hàng gạch được ông L đã xây sẵn. Sau khi mua đất thì ông có tiến hành khoan giếng thì chính ông L là người đến chỉ ranh một lần nữa thì phù hợp với ranh ông N chỉ. Sau khi mua đất thì ông tiến hành khoan giếng và dựng một chòi nhỏ trên đất để ở. Lúc này, có một người tên T có đến gặp ông N nói về việc sai số thửa đất. Ông T cùng ông N có đến nói ông về việc này. Sau đó, ông L cũng đến đất gặp cả 3 người là ông, ông N và ông T. Ông L nói đất của ông vẫn sử dụng đúng mà chỉ lộn số thửa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nói ông đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L đi làm thủ tục đổi lại số thửa cho đúng nhưng ông T không chịu. Từ đó, ông không thấy ai nói gì nữa. Đến đầu năm 2019, em trai ông là Trần Ngọc T2 có tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất, diện tích khoảng 100m², chi phí khoảng 200.000.000 đồng. Khoảng 01 tháng thì hoàn thành và em trai ông sử dụng nhà và đất cho đến nay. Đến khoảng cách đây 3 tháng thì bà Mai Thị S có đến gặp gia đình ông và có mời địa chính đi theo để kiểm tra đất. Hai bên có nói chuyện vài lần để tìm hướng giải quyết nhưng không thành. Bà S khiếu nại ra UBND xã M giải quyết nhưng vẫn không hòa giải được. Nay bà S khởi kiện yêu cầu ông phải đi dời nhà và trả lại đất thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu hai bên làm thủ tục hoán đổi đất cho phù hợp với thực tế sử dụng. Phần đất thửa 579, tờ bản đồ 24 xã M thì ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM477028 ngày 02/04/2018, diện tích 209.6m² trong đó có 3m² thuộc đường điện và ông đã nhận tiền bồi thường khoảng 3.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông đồng ý nhận số tiền 150.000.000đ từ bà S, ông H, để ông, ông T2, bà N giao lại các công trình xây dựng trên đất và quyền sử dụng đất cho bà S, ông H.

Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Vào khoảng năm 2016-2017, ông là người được bố mẹ ông Trần Ngọc T1 qua nhà nhờ dẫn đi mua đất của ông L và ông đã dẫn ông T1 tới hỏi mua đất. Sau khi hai bên thống nhất đồng ý mua bán thì ông L có mang bản đồ đất ra chỉ thì có ông T1 và ông ở đó. Sau đó ông và ông T1 ra về. Việc chỉ đất ngoài thực địa thì ông không chứng kiến, việc chỉ đất là giữa ông L và ông T1. Từ trước đến nay, ông cũng chưa nghe nói ông L chỉ nhầm thửa hay sai thửa cho ông T1. Ngoài ra, ông không biết gì.

Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T2 và bà Ngô Thị N đồng thời là đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Ngọc Yến N trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2016, anh trai ông là Trần Ngọc T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thăng L một thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M có diện tích 209.6m² với giá là 195.000.000 đồng. Hai bên có tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng tại xã N. Khi mua đất thì người môi giới đất tên N là người chỉ ranh mốc đất cho ông T1. Ranh đất lúc đó là hàng gạch được ông L đã xây sẵn. Sau khi mua đất thì ông T1 có tiến hành khoan giếng thì chính ông L là người đến chỉ ranh một lần nữa thì phù hợp với ranh ông N chỉ. Sau khi mua đất thì ông T1 tiến hành khoan giếng và dựng một chòi nhỏ trên đất để ở. Đến đầu năm 2019, vợ chồng ông có tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất, diện tích khoảng 100m², chi phí khoảng 200.000.000 đồng. Khoảng 01 tháng thì hoàn thành và vợ chồng ông bà sử dụng nhà đất cho đến nay. Hiện nay trên đất có những người ở gồm: Trần Ngọc T2, Ngô Thị N và con của ông bà là Trần Ngọc Yến N, sinh năm 2019. Đến khoảng cách đây 3 tháng thì bà Mai Thị S có đến gặp gia đình ông và có mời địa chính đi theo để kiểm tra đất. Hai bên có nói chuyện vài lần để tìm hướng giải quyết nhưng không thành. Bà S khiếu nại ra UBND xã M giải quyết nhưng vẫn không hòa giải được. Nay bà S khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải di dời nhà và trả lại đất thì chúng tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu hai bên làm thủ tục hoán đổi đất cho phù hợp với thực tế sử dụng. Phần đất thửa 579, tờ bản đồ 24 xã M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM477028 ngày 02/04/2018, diện tích 209.6m² trong đó có 3m² thuộc đường điện và ông T1 đã nhận tiền bồi thường khoảng 3.000.000 đồng.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc H trình bày:

Ông là chồng của bà Mai Thị S. Đất này là tài sản chung của hai vợ chồng ông mua. Thời điểm ông bà mua đất chưa có nhà ở, thời điểm này đã có nhà xây lên. Ông không biết cơ sở đâu mà người ta xây nhà trên đất của vợ chồng ông bà. Nay vợ chồng ông đòi lại đất như ban đầu vợ chồng ông bà mua. Tất cả thủ tục giấy tờ liên quan ông đều thống nhất ý kiến với bà Mai Thị S và ông Phan Hữu T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông thống nhất với ý kiến của bà S, đồng ý thanh toán cho ông T1, ông T2, bà N số tiền 150.000.000đ, để ông T1, ông T2, bà N giao lại các công trình xây dựng trên đất cho vợ chồng ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thăng L đã được tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng không hợp tác làm việc nên không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân huyện Trảng Bom đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị S về việc

“Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

Xử buộc ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N phải trả lại diện tích đất 206.6m² thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ 24 xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai cho bà Mai Thị S và ông Đặng Ngọc H quản lý, sử dụng.

Buộc ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N có trách nhiệm tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất 598, tờ bản đồ 24 xã M (chi tiết các công trình được mô tả trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 7984/2022 ngày 17/09/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B và chứng thư thẩm định giá số 222/CT-ĐNI ngày 07/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá N).

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

Ngày 15/12/2023, bị đơn ông Trần Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân huyện Trảng Bom theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị S.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Bà S đồng ý trả cho ông T số tiền 150.000.000đ, đổi với toàn bộ tài sản trên đất cùng căn nhà, còn ông T1 trả lại thửa đất số 598, tờ bản đồ 24, diện tích đất 206.6m² (trong đó có 80m² đất ở nông thôn và 126.6m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã M, huyện B cho bà S nên đề nghị tòa án ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Ngọc T1 kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với ông Nguyễn Thăng L, ông Trần Trọng N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Anh Trần Ngọc T2, chị Ngô Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cáp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nội dung vụ án:

Bà Mai Thị Sa nhận chuyển nhượng diện tích đất 206.6m² thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ 24 xã M từ bà Võ Thanh T, trong đó có 80m² đất ở nông thôn và 126.6m² đất trồng cây lâu năm, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B chỉnh lý biên động về chủ sử dụng đất vào ngày 18/04/2019 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN441727. Đến khoảng tháng 04/2022, khi bà S xuống thăm đất thì phát hiện ông Trần Ngọc T đã xây một ngôi nhà cấp 4 trên đất và một mái hiên lợp tôn phía trước. Bà S khởi kiện yêu cầu ông T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất 206.6m² thuộc thửa 598, tờ bản đồ 24 xã M cho bà.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn ông Trần Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân huyện Trảng Bom theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị S.

Xét thấy, ông Trần Ngọc T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 209.6m², toàn bộ là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M từ ông Nguyễn Thăng L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng H chứng thực vào ngày 08/04/2016. Ngày 21/04/2016, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B điều chỉnh biên động về chủ sử dụng đất sang tên ông Trần Ngọc T1. Ông T1 làm thủ tục xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/04/2018, ông Trần Ngọc T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM477028 đối với thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M có diện tích 209.6m². Ngày 31/12/2021 UBND huyện B ra quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho ông Trần Ngọc T1 để thực hiện dự án xây dựng đường dây 220kV M-P, đoạn qua xã M và xã S, huyện B với diện tích đất bị thu hồi là 3.6m², diện tích còn lại ông T1 được sử dụng là 206m² thuộc thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M, loại đất trồng cây lâu năm. Đầu năm 2019, ông T1 cho em trai và em dâu là ông Trần Ngọc T2 và bà Ngô Thị N xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Ông T1, ông T2 và bà N đều xác định ông T2, bà N xây nhà vào năm 2019 trên vị trí thửa đất số 579, tờ bản đồ 24 xã M do ông Nguyễn Thăng L (là người bán đất cho ông T1) chỉ dẫn ranh giới và cho rằng việc sử dụng đất của các bên là đúng và chỉ lộn số thửa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông L không hợp tác làm việc nên không có ý kiến. Ông T1 xác định khi xây dựng nhà không trình báo địa phương và theo biên bản xác minh ngày 16/8/2023 thì UBND xã M cũng xác định việc xây nhà của ông T1 không có trình báo nên địa phương không biết.

Tại Bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7984/2023 này 17/09/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B xác định công trình xây dựng là ngôi nhà cấp 4 và 02 mái che bằng tôn do ông Trần

Ngọc T2 và bà Ngô Thị N tạo dựng toàn bộ nằm trên thửa đất số 598, tờ bản đồ 24 xã M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN441727 cho bà Mai Thị S. Do đó, có căn cứ xác định ông T1, ông T2, bà N đã sử dụng đất không đúng với vị trí, ranh giới, mục đích sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Thực tế ông T1, ông T2, bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng không đúng quy định pháp luật đối với thửa 598, tờ bản đồ 24 xã M vì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, đồng thời đây cũng là tài sản chung của bà S và chồng là ông Đặng Ngọc H. Cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị S là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Đối với công trình xây dựng trên thửa đất 598, tờ bản đồ 24 xã M bao gồm:

- Nhà ở gia đình: Có diện tích 50m². Cấp công trình 4. Kết cấu: Móng cột gạch; Tường xây gạch; sơn nước, chân tường ốp gạch ceramic cao 1,3m; Xà gỗ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh; Nền lát gạch ceramic; Cửa đi, cửa sổ: Cửa khung sắt kính, cửa phía sau khung sắt bọc tôn; Khu bếp: Thành bếp xây gạch, kệ bếp tấm đan bê tông, ốp gạch ceramic, chậu rửa inox, cửa tủ nhôm; Nhà vệ sinh: Nền gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xí bệt, cửa nhôm kính.

- Mái che phía trước nhà ở gia đình: Có diện tích 49,7m²; Kết cấu: Cột sắt tròn Ø30; Xà gỗ, vì kèo sắt hộp, mái tôn; Nền bê tông xi măng; Tường rào: móng gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát xi măng, cao 1,2m, phía trên khung sắt + 1 phần bọc tôn; Cổng: Trụ cổng: xây gạch (0,3 x 0,3), cao 2,25m, ốp gạch ceramic 4 mặt. Số lượng 3 trụ; Cánh cổng: Khung sắt hộp bọc tôn (2,45m x 2,25m).

- Chuồng gà + chuồng heo cũ: Có diện tích 38m². Kết cấu: Cột sắt tròn; xà gỗ, vì kèo sắt hộp, mái tôn; Nền đất; Một phần chuồng heo cũ nền bê tông xi măng, tường xây gạch dày 100mm, cao 0,8m.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau nguyên đơn bà Mai Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc H đồng ý thanh toán cho bị đơn ông Trần Ngọc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N số tiền 150.000.000đ đối với công trình xây dựng trên thửa đất số 598, tờ bản đồ số 24 xã M và phía ông T1, ông T2, bà N có trách nhiệm giao các tài sản đã xây dựng cho bà S, ông H, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện này. Sửa án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 3.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm do các đương sự tự nguyện thỏa thuận nên bị đơn ông Trần Ngọc T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ Điều 6, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai 2013.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị S về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”

Xử buộc ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N phải trả lại diện tích đất 206.6m² thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ 24 xã M, huyện B, tỉnh Đồng Nai cho bà Mai Thị S và ông Đặng Ngọc H quản lý, sử dụng.

Buộc ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N có trách nhiệm giao toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất 598, tờ bản đồ 24 xã M (chi tiết các công trình được mô tả trong trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 7984/2022 ngày 17/09/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh B và chứng thư thẩm định giá số 222/CT-ĐNI ngày 07/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá N).

Bao gồm:

- Nhà ở gia đình: Có diện tích 50m². Cấp công trình 4. Kết cấu: Móng cột gạch; Tường xây gạch; sơn nước, chân tường ốp gạch ceramic cao 1,3m; Xà gỗ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh; Nền lát gạch ceramic; Cửa đi, cửa sổ: Cửa khung sắt kính, cửa phía sau khung sắt bọc tôn; Khu bếp: Thành bếp xây gạch, kệ bếp tấm đan bê tông, ốp gạch ceramic, chậu rửa inox, cửa tủ nhôm; Nhà vệ sinh: Nền gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xí bột, cửa nhôm kính.

- Mái che phía trước nhà ở gia đình: Diện tích 49,7m²; Kết cấu: Cột sắt

tròn Ø30; Xà gồ, vì kèo sắt hộp, mái tôn; Nền bê tông xi măng; Tường rào: móng gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát xi măng, cao 1,2m, phía trên khung sắt + 1 phần bọc tôn; Công: Trụ công: xây gạch (0,3 x 0,3), cao 2,25m, ốp gạch ceramic 4 mặt. Số lượng 3 trụ; Cánh cổng: Khung sắt hộp bọc tôn (2,45m x 2,25m).

- Chuồng gà + chuồng heo cũ: Có diện tích 38m². Kết cấu: Cột sắt tròn; xà gồ, vì kèo sắt hộp, mái tôn; Nền đất; Một phần chuồng heo cũ nền bê tông xi măng, tường xây gạch dày 100mm, cao 0,8m.

Buộc bà Mai Thị S, ông Đặng Ngọc H phải thanh toán cho ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N giá trị tài sản trên đất với số tiền 150.000.000đ

2. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 3.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc T2, bà Ngô Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng án phí về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí về yêu cầu tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất. Tổng cộng là 600.000đ.

Ông Trần Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Ngọc T1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006421 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Mai Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu số 0001281 ngày 16/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Thị S, ông Đặng Ngọc H tự nguyện chịu số tiền 21.139.000đ (hai mươi một triệu một trăm ba mươi chín ngàn đồng. Đã nộp xong

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 nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Trảng Bom (1);

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Chi cục THADS H.Trảng Bom (2);
- Đương sự (5);
- Lưu (6).

Phạm Thị Xuân Đào

