

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 22 /2021/DS-PT

Ngày: 27/8/2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Hồng Thắng

- Các Thẩm phán: Ông Lê Tuấn Tú, ông Hồ Thanh Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Thu Thảo - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Ông Vũ Khánh Đại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 19/2021/TLPT-DS, ngày 03 tháng 8 năm 2021, về việc *“Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 14/06/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị P**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn L, huyện C, tỉnh Tuyên Quang, *có mặt*.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Quyết T**, sinh năm 1987, *có mặt*; bà **Nguyễn Thu R**, sinh năm 1990, *vắng mặt* ;

Cùng địa chỉ: Tổ 01, phường Y, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Đinh Văn C**, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 01, phường Y, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang, *có mặt*.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công Ty cổ phần B - VMI; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc H**, chức vụ: Tổng giám đốc, *có mặt*. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Duy K**, chức vụ: Cán bộ, *có mặt khi tuyên án*.

Địa chỉ: Tầng 4 Tòa nhà Viettel, tổ 09, phường Q, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông **Hoàng Kim T**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn L, huyện C, tỉnh Tuyên Quang, *có mặt*.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Đinh Thị P**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hoàng Kim T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Đinh Thị P trình bày: Tháng 01/2019 bà có mua 01 lô đất của Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI diện tích 71,5m² (lô LKC 28), đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 150750, sổ vào sổ cấp giấy CS 02143 ngày 08/3/2019 mang tên bà Đinh Thị P, thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7; địa chỉ thửa đất tổ 31 (nay là tổ dân phố 11), phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi mua và hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, gia đình bà chưa có điều kiện để xây nhà trên diện tích đất này nên vẫn để không. Mặt khác, do ở xa nên không thường xuyên quan sát và kiểm tra diện tích đất đã mua được, cuối năm 2019 gia đình bà phát hiện được gia đình ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R; trú tại tổ 01, phường Y, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang đã tự ý xây nhà trên lô đất bà đã mua. Sau đó, gia đình bà đã trực tiếp đề nghị Công ty cổ phần công nghiệp B can thiệp. Đại diện công ty đã cùng gia đình bà đến thực địa để xem xét hiện trạng thì đúng thực tế ông T và bà R đã xây nhà trên lô đất bà. Sau đó khoảng 02 tháng, ngày 13/02/2020, phía Công ty B đã có Thông báo số 04/TB-VMT, về việc tạm ngừng xây dựng công trình gửi đến ông T và bà R. Cùng thời điểm đó, bà đã gửi đơn đề nghị UBND phường P, thành phố TQ xem xét giải quyết nhưng cũng không có kết quả, hai bên không thương lượng được với nhau. Nên ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố TQ giải quyết buộc ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải tháo dỡ toàn bộ công trình và vật kiến trúc để trả lại cho bà thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 đã nêu ở trên. Thửa đất đã nêu ở trên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà nhưng là tài sản chung của bà và ông Hoàng Kim T, chồng bà; mọi việc giải quyết do cả hai cùng quyết định.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Kim T (chồng bà P) trình bày: Về nội dung mua bán cũng như tranh chấp quyền sử dụng đất đúng như bà P trình bày, thửa đất đang có tranh chấp là tài sản chung của ông và bà P, khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ để đứng tên một mình bà P. Quá trình sự việc xảy ra ông nhất trí như ý kiến của bà P đã trình bày. Đồng thời, ông cũng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T và bà R phải trả cho gia đình ông thửa đất mà ông T, bà R đã xây dựng công trình lên.

Tại phiên hòa giải ngày 05/10/2020, bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T có trình bày sẽ chấp nhận thỏa thuận về việc nhất trí đổi thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 của gia đình ông bà lấy thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 của gia đình ông T, bà R (cùng địa chỉ: Tổ 11, phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang) và yêu cầu ông T, bà R phải trả cho gia đình ông bà số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) là khoản tiền bồi thường cho những thiệt hại mà gia đình ông bà phải chịu do việc xây nhầm lô đất dẫn đến chậm trễ việc sử dụng đất của ông bà.

Tại phiên hòa giải ngày 03/02/2021, bà P và ông T đều có quan điểm đồng nhất, qua quá trình Tòa án giải quyết vụ án thấy rằng việc ông T và bà R xây dựng công

trình trên thửa đất của ông bà có dấu hiệu nhầm lẫn, có một phần trách nhiệm của Công ty CPCN B, đơn vị chủ đầu tư chịu trách nhiệm chính trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ trong khu Đô thị Việt Mỹ. Vì Công ty CPCN B có những sai sót, chưa thực hiện đúng quy trình giao đất. Tuy nhiên, ông K không nhất trí thỏa thuận mà vẫn yêu cầu ông T, bà R phải trả lại cho ông bà thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của Công ty CPCN B.

Tại phiên tòa ngày 28/5/2021 và ngày 11/6/2021, bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T đều xác nhận, cuối năm 2019 ông bà phát hiện ra việc ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R xây dựng công trình trên thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 mà bà P đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông bà đã báo với Công ty CPCN B và cùng đại diện của Công ty xuống hiện trường, tại hiện trường không gặp ông T, bà R mà chỉ gặp bà H (mẹ đẻ bà R), bà H chửi bới, không làm được việc nên Công ty và ông bà lại đi về, việc ông bà báo với Công ty không có văn bản xác nhận mà chỉ trao đổi bằng miệng với nhau. Sau đó, khoảng tháng 02/2020 (sau 2, 3 tháng kể từ ngày phát hiện sự việc) do không thấy Công ty giải quyết dứt điểm nên ông bà đã làm đơn gửi UBND phường P, thành phố TQ đề nghị giải quyết về việc ông T, bà R xây dựng lấn chiếm trên đất của ông bà. Quá trình hòa giải tại UBND phường P các bên không thương lượng được với nhau nên bà P đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố TQ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Ông T bà P cũng xác định khi nhận bàn giao đất và cả khi đến hiện trường để trao đổi việc xây dựng nhầm thửa đất, ông bà đều không thấy có đánh số lô số thửa tại lô đất của ông bà cũng như các lô đất khác xung quanh mà chỉ có hàng gạch xây bao để chia lô. Trong phần đầu phiên tòa ông T bà P giữ nguyên ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết ông T bà R trả lại cho ông bà thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, địa chỉ tổ 11, phường P, thành phố TQ. Ở cuối phần hỏi và trong phần tranh luận tại phiên tòa ông T và bà P có ý kiến nhất trí thỏa thuận đổi lô đất số 94 tờ bản đồ số 7 của ông bà lấy lô đất số 81 tờ bản đồ số 7 của ông T bà R. Đồng thời, ông T bà R phải trả cho ông bà số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), Công ty CPCN B - VMI cũng có lỗi trong sự việc này vì đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm cũng như thực hiện đúng quy trình về bàn giao đất theo quy định dẫn đến nhầm lẫn, nên Công ty CPCN B phải trả cho ông bà số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Đây là số tiền hỗ trợ cho những thiệt hại xảy ra đối với ông bà do bị chậm việc sử dụng đất, dù là những thiệt hại không nhìn thấy cụ thể nhưng là thiệt hại có thật; ông bà cũng yêu cầu ông T bà R phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá mà ông bà đã nộp tạm ứng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, cùng chi phí phát sinh cho việc thực hiện các thủ tục đề nghị xin cấp đổi và chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông bà sẽ có trách nhiệm cùng phối hợp với ông T bà R, Công ty CPCN B trong việc thực hiện các thủ tục đề nghị xin cấp đổi và chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R và người đại diện theo ủy quyền của ông T bà R, ông Đinh Văn C trình bày ý kiến và tại bản tự khai đều xác định: Ông bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của Công ty cổ phần công nghiệp B, có

thực hiện các thủ tục pháp lý đầy đủ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 82 tại tờ bản đồ số 7, địa chỉ của cả 02 thửa đất tổ 31 (nay là tổ 11) phường P, thành phố TQ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 481963 và CR 481962 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019). Đến tháng 9/2019 do nhu cầu sử dụng của gia đình nên ông bà yêu cầu Công ty CPCN B bàn giao đất trên thực địa để ông bà xây dựng nhà ở. Ngày 22/9/2019 Công ty CPCN B có đại diện nhân viên Công ty, ông Phạm Duy K xuống thực địa giao đất, bà R là người trực tiếp nhận bàn giao, tại buổi bàn giao có bà R, ông K và mấy người thợ xây của gia đình bà R ngoài ra không có ai, những người ký trong biên bản bàn giao thực địa không có mặt mà do ông K tự cho ký sau. Ông K trực tiếp chỉ vị trí 02 thửa đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng, tốp thợ xây định vị góc vuông và đóng cọc căng dây xác định vị trí theo hướng chỉ của ông K để tiến hành giác móng xây dựng, ông K chỉ như thế nào thì thợ xây đóng cọc theo như thế. Sau khi khởi công xây dựng được một thời gian thì có thông tin của Công ty và gia đình bà P là ông bà xây nhầm nhà lên thửa đất của nhà bà P, gia đình ông bà đã trực tiếp đến Công ty CPCN B đề nghị làm rõ và giải quyết, Công ty có ý kiến sẽ thương lượng với gia đình bà P. Sau này do Công ty không thương lượng được nên bà P làm đơn đề nghị UBND phường P giải quyết, quá trình giải quyết thương lượng không thành. Nay bà P khởi kiện, ông T bà R đề nghị Công ty CPCN B phải có trách nhiệm điều đình với bà P, công trình ông bà xây dựng không thể tháo dỡ vì nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại và công trình không sử dụng được nữa, việc ông bà xây nhầm trên đất của bà P là do ông K chỉ nhầm, xác định nhầm vị trí khi giao đất cho gia đình ông bà nên Công ty CPCN B phải chịu trách nhiệm.

Tại phiên hòa giải ngày 05/10/2020, ông Đinh Văn C, người đại diện theo ủy quyền của bà R ông T đề nghị bà P ông Hoàng Kim T lấy lại thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 của ông T bà R chưa sử dụng và ông T bà R sẽ trả cho ông T bà P số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), Công ty CPCN B do giao nhầm đất cho ông T, bà R có trách nhiệm trả thêm cho bà P, ông Hoàng Kim T số tiền 100.000.000đ.

Tại phiên hòa giải ngày 03/02/2021, ông Đinh Văn C trình bày nếu bà P ông Hoàng Kim T không nhất trí lấy lại thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 mà vẫn dứt khoát yêu cầu gia đình ông tháo dỡ công trình thì mọi thiệt hại về việc tháo dỡ công trình yêu cầu Công ty CPCN B phải có trách nhiệm vì Công ty đã giao nhầm thửa đất.

Tại phiên tòa, ông Đinh Quyết T xác nhận khi nhận chuyển nhượng ở hiện trường không có đánh số lô đất mà chỉ có hàng gạch xây bao lô. Ông T và ông Đinh Văn C đều xác nhận việc nhận giao đất là bà R nhận nhưng khi xây dựng thì 02 thửa đất của gia đình ông cũng như các thửa xung quanh đều không có đánh số lô, chỉ có hàng gạch xây bao chia các lô với nhau. Khi giao đất tại thực địa có một mình ông Phạm Duy K, ông K trực tiếp chỉ ranh giới để thợ xây đóng cọc căng dây, không có các thành phần khác, không có hộ giáp ranh, không có đơn vị tư vấn đo

đạc, định vị thửa đất và đại diện chính quyền địa phương. Sau khi phát hiện việc xây dựng nhằm gia đình ông đã nhiều lần trực tiếp đến Công ty yêu cầu giải quyết nhưng Công ty đều trốn tránh, không lập biên bản làm việc, đến tháng 02/2020 thì tự ý ra Thông báo tạm dừng việc xây dựng công trình gửi cho gia đình ông, lúc đó công trình đã xây dựng xong hết phần cứng, 02 tầng nổi, 01 tầng âm chỉ còn thiếu cửa lắp vào. Do bà P gửi đơn đến UBND phường P nên gia đình ông chỉ lắp thêm cửa để đầy, không làm thêm hạng mục nào cũng không sử dụng. Ông Đinh Quyết T và ông Đinh Văn C nhất trí với ý kiến của bà P và ông Hoàng Kim T tại phiên tòa, ông T, bà R sẽ tiếp tục sử dụng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 của ông T bà P, ông T bà P sẽ sử dụng thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 của ông T bà R, mọi chi phí phát sinh về việc làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T bà R chịu. Tuy nhiên, với yêu cầu của ông T bà P về việc ông T bà R phải trả cho ông T bà P số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu*), thì ông Đinh Văn C cho rằng số tiền như vậy là quá cao, thiệt hại bên nào cũng phải chịu, việc nhầm lẫn không phải do gia đình ông có ý mà là do Công ty CPCN B thực hiện chưa đúng quy định khi bàn giao đất trên thực địa dẫn đến nhầm lẫn. Nên ông T bà R chỉ chấp nhận trả cho ông T bà P số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) để hỗ trợ cho gia đình bà P; đồng thời, ông T cũng yêu cầu Công ty CPCN B phải có trách nhiệm vì việc giao đất thiếu trách nhiệm, không đúng quy trình của Công ty là nguyên nhân chính dẫn đến việc nhầm lẫn và tranh chấp giữa các bên.

Ý kiến của đại diện Công ty cổ phần công nghiệp B: Tại bản tự khai của người đại diện hợp pháp và ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của Công ty trong quá trình giải quyết xác định: Dự án đô thị Việt Mỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 299/QĐ- UBND ngày 05/10/2018. Dự án được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Đến thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy trình chuyển nhượng, thủ tục cấp giấy CNQSD đất và giao đất ngoài thực hiện được thực hiện như sau:

Bước 1: Khách hàng được nhân viên bán hàng của sàn giao dịch bất động sản V căn cứ vào Bản đồ phân lô đã được phê duyệt giới thiệu với khách hàng từng lô đất, từng khu cũng như đơn giá cho từng m² đất của từng khu vực tại Văn phòng giao bất động sản; Bước 2: Khách hàng được nhân viên dẫn ra thực địa chỉ rõ lô đất khách hàng đang định hướng và muốn giao dịch; Bước 3: Khách hàng lựa chọn lô đất và thực hiện việc đặt cọc; Bước 4: Trong thời hạn 01 tháng kể từ khi đặt cọc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, khách hàng phải trả hết số tiền mua đất; Bước 5: Sau khi khách hàng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được nhận bàn giao đất ngoài thực địa; Bước 6: Tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa cho khách hàng có sự chứng kiến của các thành phần gồm: Đại diện chủ đầu tư; đại diện chủ lô đất; đại diện sàn giao dịch bất động sản V ; đại diện đơn vị thi công hạ tầng định vị lô đất; đại diện chính quyền UBND phường sở tại. Sau khi giao đất ngoài thực địa các bên cùng ký biên bản. Công ty B khẳng định việc bàn giao đất ngoài thực địa chính xác về ranh giới, diện tích và việc hoàn thiện thủ tục pháp lý đều đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao đất, do nhu cầu của các

hộ gia đình không đồng nhất về mặt thời gian cụ thể thời điểm bàn giao đất ngoài thực địa cho ông T bà R về thực tế không thể hẹn đồng bộ được các hộ giáp ranh và đại diện chính quyền địa phương chứng kiến được. Do vậy, khi giao đất ngoài thực địa chỉ có đại diện Công ty B và đại diện gia đình mua đất.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố TQ xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 158, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nhưng nội dung sau:

- Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Tổ 11, phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 481962, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 06/6/2019 chủ sử dụng bà Nguyễn Thu R và ông Đinh Quyết T). Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có quyền quản lý, sử dụng đất và sở hữu các tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Tổ 11, phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 150750, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 08/3/2019 chủ sử dụng bà Đinh Thị P).

- Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, có cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ.

- Bà Đinh Thị P, ông Hoàng Kim T, ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R, Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI cùng chịu trách nhiệm phối hợp trong quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, có cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T; ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R và Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI về nội dung hỗ trợ:

- Buộc ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*); trong đó: Ông Đinh Quyết T phải trả 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), bà Nguyễn Thu R phải trả 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

- Buộc Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

“Đối với khoản tiền phải trả, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên có nghĩa vụ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm

trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự”.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đinh Thị P khoản tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, số tiền 2.450.000đ (*Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Trong đó: Bà Nguyễn Thu R phải trả 1.225.000đ (*Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), ông Đinh Quyết T phải trả 1.225.000đ (*Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm của vụ án là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R, bà Đinh Thị P, ông Hoàng Kim T mỗi người phải chịu 75.000đ (*Bảy mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự có giá ngạch; trong đó: Ông Đinh Quyết T phải chịu 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*), bà Nguyễn Thu R phải chịu 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T phải chịu 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch; trong đó: Ông Hoàng Kim T phải chịu 3.750.000đ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), ông T chưa nộp án phí; bà Đinh Thị P phải chịu 3.750.000đ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.018.000đ (*Hai mươi bốn triệu không trăm mười tám nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000499 ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, trả lại bà P số tiền chênh lệch 20.268.000đ (*Hai mươi triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và tiền chi phí thẩm định, tiền án phí đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/6/2021 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T. Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng mục đích và nội dung của đơn khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn, phần án phí xét xử không đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T trình bày quan điểm thay đổi nội dung kháng cáo, rút kháng cáo về phần án phí (*phần án phí xét xử không đúng theo quy định của pháp luật*) và phần các đương sự đã thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 (cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ), phần chi phí và việc phối hợp khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin 02 thửa đất theo quy định; không nhất trí nội dung án sơ thẩm xử buộc anh T, chị R bồi thường số tiền 200.000.000đ, Công ty cổ

phần công nghiệp B bồi thường 50.000.000đ, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T, bà R và Công ty cổ phần công nghiệp B liên đới bồi thường thiệt hại cho bà P, ông Hoàng Kim T trong thời gian không xây dựng được nhà ở tổng số tiền là 500.000.000đ

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn không nhất trí nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không nhất trí phần nội dung bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và nội dung ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 94, vì trước đó bị đơn xác định nếu thỏa thuận tại phiên tòa được thì mới hỗ trợ bồi thường số tiền trên, nhưng do nguyên đơn không nhất trí thỏa thuận, tiếp đó nguyên đơn còn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giảm mức bị đơn phải bồi thường cho bà P, ông T và không phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 94;

Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần công nghiệp B không nhất trí nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Ý kiến phát biểu quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố TQ. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà P, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo:

Ngày 25/6/2021 bà P, ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 14/06/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Tại phiên tòa thay đổi nội dung kháng cáo. Việc kháng cáo được thực hiện

trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, việc kháng cáo của bà P, ông T là hợp pháp.

[2]. Quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Kiến đòi tài sản là quyền sử dụng đất* " là đúng pháp luật.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn bà Đinh Thị P, người liên quan ông Hoàng Kim T ban đầu kháng cáo toàn bộ bản án số 80/2021/DS-ST, ngày 14/06/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ. Tại phiên tòa, bà P, ông T đã thay đổi nội dung kháng cáo, rút kháng cáo về phần án phí (*phần án phí xét xử không đúng theo quy định của pháp luật*) và phần các đương sự đã thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7 (cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ), phần chi phí và việc phối hợp khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin 02 thửa đất theo quy định; không nhất trí nội dung án sơ thẩm xử buộc anh T, chị R bồi thường số tiền 200.000.000đ, Công ty cổ phần công nghiệp B bồi thường 50.000.000đ, đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh T, chị R và Công ty cổ phần công nghiệp B liên đới bồi thường cho bà P, bà Hoàng Kim T những thiệt hại trong thời gian không xây dựng được nhà ở tổng số tiền là 500.000.000đ. Như vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm sẽ xem xét một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Xét nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các chứng cứ do nguyên đơn và người liên quan cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm bị trùng thời gian, giấy vay nợ cá nhân lãi suất cao hơn mức quy định; các chứng cứ có căn cứ để xem xét chưa vượt quá số tiền mà cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn và Công ty B bồi thường cho nguyên đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị P và người có quyền lợi liên quan ông Hoàng Kim T.

Về nội dung đại diện bị đơn không nhất trí bản án phúc thẩm buộc bị đơn ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và nội dung ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 và thửa đất số 94, vì tại phiên tòa sơ thẩm, khi được Hội đồng xét xử cho các đương sự thỏa thuận, bị đơn đã tự nguyện nhận hỗ trợ bồi thường số tiền 200.000.000đ và nhận chịu chi phí thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do nguyên đơn và người liên quan ông T không nhất trí và còn kháng cáo nên tại cấp phúc thẩm bị đơn đề nghị giảm mức bồi thường và không phải chịu chi phí cấp đổi, nhưng do bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của bị đơn.

Vì những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ để xem xét, chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan ông Hoàng Kim T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm được giữ nguyên do đó quyết định về án phí cũng được giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà P, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Phía bị đơn phải chịu chi phí này do bị đơn tự nguyện chịu các khoản chi phí này như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có 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 khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 80/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ như sau:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nhưng nội dung sau:

Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Tổ 11, phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 481962, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 06/6/2019 chủ sử dụng bà Nguyễn Thu R và ông Đinh Quyết T). Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R có quyền quản lý, sử dụng đất và sở hữu các tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Tổ 11, phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 150750, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 08/3/2019 chủ sử dụng bà Đinh Thị P).

Bà Nguyễn Thu R và ông Đinh Quyết T và phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, có cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ.

Bà Đinh Thị P, ông Hoàng Kim T, ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R, Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI cùng chịu trách nhiệm phối hợp trong quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp đổi, chỉnh lý thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 7 và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 7, có cùng địa chỉ tại tổ 11, phường P, thành phố TQ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T; ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà Nguyễn Thu R, ông Đinh Quyết T và Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI về nội dung hỗ trợ:

Buộc bà Nguyễn Thu R và ông Đinh Quyết T có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*); trong đó: Ông Đinh Quyết T phải trả 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), bà Nguyễn Thu R phải trả 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Buộc Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

“Đối với khoản tiền phải trả, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên có nghĩa vụ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự”.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thu R và ông Đinh Quyết T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đinh Thị P khoản tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, số tiền 2.450.000đ (*Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Trong đó: Bà Nguyễn Thu R phải trả 1.225.000đ (*Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), ông Đinh Quyết T phải trả 1.225.000đ (*Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm của vụ án là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Ông Đinh Quyết T, bà Nguyễn Thu R, bà Đinh Thị P, ông Hoàng Kim T mỗi người phải chịu 75.000đ (*Bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Đinh Quyết T và bà Nguyễn Thu R phải chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự có giá ngạch; trong đó: Ông Đinh Quyết T phải chịu 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*), bà Nguyễn Thu R phải chịu 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

Công ty cổ phần công nghiệp B - VMI phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T phải chịu 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch; trong đó: Ông Hoàng Kim T phải chịu 3.750.000đ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), ông T chưa nộp án phí; bà Đinh Thị P phải chịu 3.750.000đ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.018.000đ (*Hai mươi bốn triệu không trăm mười tám nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000499 ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, trả lại bà P số tiền chênh lệch 20.268.000đ (*Hai mươi triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đinh Thị P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001143 ngày 13 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ. Ông Hoàng Kim T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001144 ngày 13 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ. Bà Đinh Thị P và ông Hoàng Kim T đã nộp đủ số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27/8/2021).

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./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội ;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang ;
- TAND TP. TQ
- CC THA DS TP. TQ
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu HS vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ma Hồng Thắng

