

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 52/2019/DS-PT
Ngày 05-4-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lại Thị Định Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, đường L, khu phố 4, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H-Luật sư Công ty Luật Hợp danh N; địa chỉ: Số B, đại lộ Bình Dương, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Lê Long H, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ E, khu phố M, phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Tư T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ E, khu phố M, phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1945; địa chỉ: Khu phố N, phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương .

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Long H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lại Thị Định Q trình bày:

Ngày 06/8/2007, bà Q đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 245m² của bà Huỳnh Thị B với giá 144.500.000 đồng; sau đó hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, bà Q giao đủ tiền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2008, thửa đất số K, tờ bản đồ số Q, tại xã T1 (nay là phường T1), huyện B, tỉnh Bình Dương.

Cùng ngày 06/8/2007, ông H (con của bà B) có xin thuê một phần đất của bà Q có diện tích khoảng 06m² ở cuối đất để đặt bồn nước vì nhà ông H giáp ranh diện tích đất 245m² ở trên. Bà Q đồng ý cho ông H thuê với giá 500.000 đồng, thời hạn thuê không ấn định, khi nào cần bà Q lấy lại đất thì ông H sẽ di dời bồn nước trả đất. Bà Q thừa nhận có ký tên nhận của ông H 500.000 đồng vào mặt sau của “giấy nhận tiền cọc” ngày 06/8/2007, chữ viết nội dung nhận tiền 500.000 đồng do ông H viết. Riêng tên người làm chứng ghi trong giấy nhận tiền đặt cọc “Hoàng Tiến D” thì bà Q không biết.

Sau đó, bà Q đồng ý để ông H sử dụng 06m² để làm chân đỡ bồn chứa nước. Đến ngày 08/9/2016, bà Q và ông H thỏa thuận bà Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 245m² cho ông H với giá 370.000.000 đồng, ông H đặt cọc 20.000.000 đồng. Do ông H không thực hiện hợp đồng nên hai bên không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất; số tiền cọc 20.000.000 đồng hiện nay hai bên vẫn đang tranh chấp, bà Q không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay, bà Q muốn chuyển nhượng diện tích đất 245m² đất cho người khác nhưng ông H lại tranh chấp, gây khó khăn, không đồng ý tháo dỡ bồn nước trả lại diện tích 06m² (đo thực tế 7,8m²) đất cho bà Q.

Bà Q yêu cầu ông H phải di dời 01 chân bồn chứa nước kết cấu bằng sắt và 01 bồn nước bằng nhựa thể tích 1.500 lít để trả lại diện tích đất 7,8m² cho bà Q; xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H phải bồi thường thiệt hại số tiền là 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Long H trình bày:

Vào cùng ngày 06/8/2007, sau khi bà Huỳnh Thị B chuyển nhượng diện tích 245m² đất cho bà Q thì ông H có thương lượng mua của bà Q diện tích khoảng 06m² đất (nay đo thực tế là 7,8m²); mục đích mua lại đất là để đặt chân bồn nước. Bà Q và ông H đã thỏa thuận giá chuyển nhượng 06m² là 500.000 đồng, ông H đã giao tiền, bà Q đã ký nhận.

Dòng chữ: “Sau khi thỏa thuận xong, bà Lại Thị Định Q đã chịu chia 6m² phần sau cuối đất cho ông Lê Long H cạnh nhà với giá tiền 500.000đ. Bà Q không được sử dụng phần nói trên” trong giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/8/2007 là do ông H viết, bà Q có ký tên xác nhận bên dưới. Sau khi giao tiền, ông H sử dụng 06m² để làm chân bồn chứa nước, nay đo thực tế là 7,8m². Ông H xác định đã mua 06m² của bà Q, không phải thuê đất như ý kiến bà Q.

Ngày 08/9/2016, ông H và bà Q có thỏa thuận ký “giấy biên nhận tiền đặt cọc” với nội dung bà Q chuyển nhượng cho ông H diện tích 245m² cho ông với giá 370.000.000 đồng; ông H đã đặt cọc cho bà Q số tiền 20.000.000 đồng. Do

bà Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông H đã khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Q và vụ án đang được Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết.

Tại biên bản làm việc ngày 26/10/2018, ông H đề nghị bà Q rút đơn khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 7,8m²; ông H sẽ rút đơn khởi kiện trong vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Q; bà Q phải trả lại số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc và bồi thường thêm cho ông H 10.000.000 đồng; ông H di dời bồn nước và giao lại đất cho bà Q 7,8m² đất nhưng bà Q không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Tư T2 trình bày: Bà T2 là vợ ông H, thông nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà B là mẹ của ông H, bà B không có liên quan gì đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Định Q về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Long H bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Định Q đối với bị đơn ông Lê Long H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” như sau:

Buộc ông Lê Long H phải trả lại cho bà Lại Thị Định Q diện tích đất 7,8m² thuộc một phần của thửa đất số K, tờ bản đồ số Q, tọa lạc tại phường T1, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Long H có nghĩa vụ di dời 01 chân bồn nước kết cấu bằng sắt và 01 bồn nước bằng nhựa thể tích 1.500 lít ra khỏi diện tích đất 7,8m² thuộc một phần của thửa đất số K, tờ bản đồ số Q tọa lạc tại phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/11/2018, bị đơn ông Lê Long H kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc ông H có nghĩa vụ di dời 01 chân bồn nước kết cấu bằng sắt và 01 bồn nước bằng nhựa thể tích 1.500 lít trả đất cho bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lại Thị Định Q và bị đơn ông Lê Long H thỏa thuận như sau:

Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 05/4/2019, ông Lê Long H phải di dời 01 chân bồn nước kết cấu bằng sắt, 01 mô tơ bơm nước (của giếng nước) và 01 bồn nước bằng nhựa thể tích 1.500 lít ra khỏi diện tích đất 7,8m² thuộc một phần của thửa 1361, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương để trả lại diện tích đất trên (7,8m²) cho bà Lại Thị Định Q.

Bà Lại Thị Định Q bồi thường cho ông Lê Long H tiền chi phí di dời 6.000.000 đồng.

Các chi phí tố tụng: Mỗi bên chịu 1/2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Định Q buộc ông Lê Long H phải bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Một phần bản án dân sự sơ thẩm còn lại có kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Q và bị đơn ông H đã thỏa thuận với nhau về toàn bộ phần nội dung có kháng cáo; sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên phải được công nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 147, 148, 293, 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

1. Phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Định Q buộc bị đơn ông Lê Long H phải bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lại Thị Định Q và ông Lê Long H như sau:

Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 05/4/2019, ông Lê Long H phải di dời 01 chân bồn nước kết cấu bằng sắt, 01 mô tơ bơm nước (của giếng nước) và 01 bồn nước bằng nhựa thể tích 1.500 lít ra khỏi diện tích đất 7,8m², thuộc một phần của thửa đất số K, tờ bản đồ số Q, tọa lạc phường T1, thị xã B, tỉnh Bình Dương; để trả lại diện tích đất trên (7,8m²) cho bà Lại Thị Định Q (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Bà Lại Thị Định Q bồi thường cho ông Lê Long H tiền chi phí di dời 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lại Thị Định Q phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai số P ngày 16/10/2017; Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương còn phải trả cho bà Lại Thị Định Q số tiền 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Lê Long H phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Lại Thị Định Q phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng), khấu trừ tạm ứng bà Lại Thị Định Q đã nộp; ông Lê Long H phải nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để trả lại cho bà Lại Thị Định Q.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Long H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Ô ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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, 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 tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

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

Đào Minh Đa