TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2019/DS-PT
Ngày 16-10-2019
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc.

Ông Trịnh Hoàng Anh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Việt Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2019/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần phát triển nhà T; địa chỉ: Số A đường T, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H, sinh năm 1981; Chức vụ: Tổng giám đốc. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thanh Y, sinh năm 1975 (có mặt).

"Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 33/2019/GUQ.PTH ngày 19-9-2019".

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1973 và ông Vũ Thanh D, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Số B Khu phố C, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bà T, ông D có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Thanh D: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 290 Đường 27/4, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông D, bà T: Luật sư Thái Quang Thượng N – Văn Phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận (có mặt).

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần phát triển nhà T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Thu T, ông Vũ Thanh D là bị đơn (đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần phát triển nhà T do bà Bùi Thanh Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa đất số 6, Tờ bản đồ số 105 Phường 12 thành phố Vũng Tàu có diện tích 204.471,5m^2 là do ông Lê Công L và bà Nguyễn Thị H1 khai phá từ năm 1974. Năm 1995, ông L và bà H1 chuyển nhượng cho Công ty TNHH D theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-4-1995, diện tích là 207.600m^2 thuộc thửa đất 1,3,4, Tờ bản đồ số 17 Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 07-8-1995, Công ty TNHH D do ông Lê Minh H, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm giám đốc công ty làm đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Phước L1 và ông Nguyễn Phước Việt T1.

Ngày 11- 01-2002, ông Nguyễn Phước L1 và ông Nguyễn Phước Việt T1 được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 954945 với tổng diện tích 207.600m^2 thuộc thửa đất 1,3,4, Tờ bản đồ số 17 Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Năm 2006, ông L1 và ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Thân Trọng T2, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông Thân Trọng V (ông V nhận thừa kế từ ông Thân Trọng T2) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho Công ty cổ phần phát triển nhà T. Trước khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này thì Công ty cổ phần phát triển nhà T yêu cầu ông V phải đo vẽ, cắm mốc toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Sau khi ông V thuê người đo vẽ, cắm mốc thì diện tích thực tế chỉ có 204.471,5m^2. ông V làm thủ tục điều chỉnh diện tích xong thì công ty và ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao mốc đất trên thực địa và đã lập biên bản bàn giao đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như khi nhận bàn giao thực địa thì ông V có cho công ty biết là ông V không cho ai thuê, mướn đất và tại thời điểm chuyển nhượng thì không có ai sử dụng đất. Công ty không thấy có bờ kè hay bờ kênh nào trên đất và cũng không phát hiện có người đang sử dụng đất. Năm 2011, Công ty Cổ phần phát triển nhà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên Công ty Cổ phần phát triển nhà T không cho người xuống thực địa xem xét thực tế. Sau đó, Công ty Cổ phần phát triển nhà T có đơn yêu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 19-8-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T số BX 920700 với diện tích 204.471,5m^2 thuộc thửa đất 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Tháng 8-2016, Công ty cổ phần phát triển nhà T xuống cắm mốc đo vẽ lại đất và ký kết hợp đồng cho thuê đất với ông Đinh Đức T3 và bà Nguyễn Thị H2 thì phát hiện ông Vũ Thanh D và bà Nguyễn Thị Thu T đang nuôi hải sản và khai thác trái phép trên đất của công ty. Công ty đã yêu cầu ông D, bà T chấm dứt hành vi nuôi hải sản và di dời các vật kiến trúc ra khỏi khu đất để trả đất cho Công ty nhưng ông D, bà T không thực hiện. Công ty đã khiếu nại ông D, bà T tại Ủy ban nhân dân Phường 12, thành phố Vũng Tàu nhưng UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu hòa giải không thành.

Nay Công ty Cổ phần phát triển nhà T yêu cầu ông D, bà T chấm dứt hành vi khai thác hải sản trái phép và phải di dời các vật kiến trúc để trả lại diện tích 204.471,5 m^2 đất thuộc thửa đất 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T. Công ty cổ phần phát triển nhà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông D, bà T về việc ông D, bà T đòi Công ty cổ phần phát triển nhà T phải trả cho ông D, bà T 6.600.000.000 đồng giá trị công trình, vật kiến trúc mà ông D, bà T xây dựng trên diện tích đất 204.471,5m^2.

Trước đây, Công ty Cổ phần phát triển nhà T có yêu cầu bà T, ông D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T số tiền mà công ty đã ký hợp đồng cho ông Đinh Đức T3 và bà Nguyễn Thị H2 thuê đất là 6.000.000đ/tháng tính từ ngày Ủy ban nhân dân Phường 12 yêu cầu vợ chồng ông D, bà T trả đất cho Công ty là ngày 29-01-2016 đến thời điểm khởi kiện ngày 21-9-2017; tổng số tiền là 54.000.000 đồng và tiếp tục tính đến thời điểm vợ chồng bà T, ông D đồng ý giao trả đất cho công ty. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Công ty Cổ phần phát triển nhà T xin rút lại yêu cầu này.

Ông H đại diện cho Công ty cổ phần phát triển nhà T đồng ý với sơ đồ, vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-11-2018 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà T phải trả toàn bộ diện tích 204.471,5m^2 đất mà công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với phần B ký hiệu trên sơ đồ, vị trí. Còn đối với phần ký hiệu A và C trên sơ đồ vị trí không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty nên công ty không yêu cầu.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Thanh D và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Tổng diện tích 261.391,7m^2 đất đùng thuộc lô A, B, C theo Sơ đồ, vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 26-11-2018 có nguồn gốc do cha mẹ bà T là ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Q khai phá từ trước năm 1972. Năm 1973, ông C mất. Năm 1974, bà Q thuê vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 (bà H1 là chị cùng mẹ khác cha với bà Q) quản lý, trông coi và sản xuất nuôi trồng hải sản trên đất này. Năm 1995, vợ chồng ông L, bà H1 bỏ đùng không khai thác nuôi hải sản nữa nên mẹ bà T có giao lại cho vợ chồng

ông D, bà T toàn bộ diện tích đất đùng này để khai thác và nuôi trồng hải sản. ông C, bà Q không có giấy tờ gì liên quan đến việc khai phá, sử dụng đất nên khi ông C, bà Q cho vợ chồng bà T, ông D đất thì chỉ bằng miệng, không lập giấy tờ. Vợ chồng bà T, ông D tiếp tục khai thác, nuôi trồng hải sản từ năm 1995 đến năm 2016 không ai tranh chấp. Từ năm 1995 cho đến nay ông D, bà T đã đầu tư cải tạo 10 ha đùng chìm thành đùng nổi (thuê sà lan chở đá hộc, múc đất đắp bờ), thuê máy đào, xáng cạp, máy Kobe nạo vét, xúc đất đầu tư, cải tạo khai phá hơn 10ha đất gò thành đất đùng nổi, lắp đặt các công trình như cống kê thoát nước (Có biên bản xác nhận của những người mà vợ chồng ông D, bà T thuê). Quá trình khai thác, nuôi trồng hải sản trên đất, bình quân mỗi năm thu lợi khoảng hơn 70.000.000đồng. ông D, bà T không có giấy tờ gì liên quan đến đất, không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và không thông báo với chính quyền địa phương về việc sử dụng đất, không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ gì trong việc sử dụng đất.

Năm 2016, Công ty Cổ phần phát triển nhà T có trình ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T số BX 920700 ngày 19/8/2016 với diện tích 204.471,5m^2 thuộc thửa đất số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu và yêu cầu ông D, bà T trả lại đất. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân Phường 12, thành phố Vũng Tàu giải quyết nhưng không thành. Vì diện tích 204.471,5m^2 đất đùng mà ông D, bà T đang quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay nhưng không có giấy tờ, không kê khai đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn Công ty Cổ phần phát triển nhà T không quản lý sử dụng đất này nhưng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D, bà T đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T với điều kiện Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải bồi hoàn cho vợ chồng ông D, bà T số tiền 6.600.000.000đồng; trong đó 06 tỷ đồng tiền cải tạo, đào đắp đất, trong 21 năm và 600.000.000đồng là tiền lắp đặt 04 cống kê (04 cống x 150.000.000đ/cống = 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

ông D, bà T cam kết hiện nay chỉ có mình ông D, bà Thúy trực tiếp khai thác nuôi hải sản trên đất tranh chấp. ông D, bà T đồng ý với sơ đồ, vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-11-2018.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần phát triển nhà T đối với ông Vũ Thanh D và bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông D, bà T phải tháo dỡ nhà tạm và thu hoạch hải sản trong thời hạn 03(ba) tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm và phải giao trả toàn bộ diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T ngay sau khi thu hoạch. Vị trí, kích thước đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần phát triển nhà T theo quyết định của bản án này được xác định tại phần B ký hiệu trên Sơ đồ, vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-11-2018 (kèm theo bản án).

Công ty Cổ phần phát triển nhà T được sử dụng những tài sản gắn liền với đất gồm: Bờ đùng, 150 tấm đan, 70 cọc bê tông, 05 cống và 04 móng nước theo biên bản định giá ngày 13-12-2018.

Áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Công ty Cổ phần phát triển nhà T về việc đòi ông D, bà T bồi thường thiệt hại trong thời gian ký hợp đồng cho thuê đất với số tiền là 54.000.000 đồng từ ngày 29-01-2016 đến ngày 21-9-2017 và tiếp tục tính đến thời điểm vợ chồng bà T, ông D đồng ý giao đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T. Buộc Công ty cổ phần phát triển nhà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông D, bà T số tiền là: 1.788.112.500 đồng (Một tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, một trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

4. Những người kháng cáo và nội dung kháng cáo:

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, Công ty Cổ phần phát triển nhà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông D, bà T. Công ty Cổ phần phát triển nhà T không chấp nhận bồi thường cho ông D, bà T số tiền 1.788.112.500 đồng như Bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên vì ông D, bà T sử dụng, khai thác đất của Công ty Cổ phần phát triển nhà T trái phép.

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Vũ Thanh D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông D, bà T. Buộc Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải bồi thường cho ông D, bà T toàn bộ chi phí, đầu tư xây dựng công trình bờ đùng, duy trì, bảo quản, cải tạo diện tích đất 204.471,5m^2 thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu với tổng số tiền 6.600.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho thẩm định định giá lại về khối lượng đào đắp bờ đê, canh mương, giá trị cống cấp thoát nước vì cấp sơ thẩm xác định không đúng khối lượng và giá trị.

5. Ngày 10/9/2019, Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành định giá tài sản tranh chấp và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản tranh chấp nhưng Công ty Cổ phần phát triển nhà T không cử người tham gia được nên Tòa án cấp phúc thẩm đã tống đạt cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T Biên bản định giá và Biên bản thẩm định ngày 10/9/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử công khai biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản. ông D, bà T đồng ý với biên bản xem xét tại chỗ và Biên bản định giá lập ngày 10/9/2019 đối với những công trình vật kiến trúc đã định giá lại. Việc Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị trưng cầu Công ty thẩm định giá để xác định giá trị của 04 cống hộp và 04 máng nước nhưng vì kinh tế khó khăn nên ông D, bà T không yêu cầu định giá lại mà đề nghị lấy giá cũ do

Hội đồng định giá thành phố Vũng Tàu đã xác định là 29.593.000đồng. Công ty Cổ phần phát triển nhà T không đồng ý Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá lập ngày 10/9/2019 vì ông D, bà T sử dụng trái phép đất của Công ty Cổ phần phát triển nhà T.

Theo đơn yêu cầu của ông D, bà T trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì ông D, bà T yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải trả cho ông D, bà T tiền công sức trong việc giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị của diện tích đất 204.471,5m^2 trong 24 năm qua là 43.046.362.000 đồng. Lý do mà ông D, bà T yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T trả tiền là vì ông D, bà T sử dụng đất của gia đình bà T để lại trong 24 năm qua không ai tranh chấp. ông D, bà T không biết cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Vào thời điểm ông D, bà T sử dụng đất thì giá đất này là 28.950 đồng/m^2 theo Bảng giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 428/1999/QĐ-UB ngày 23/01/1999 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên giá trị đất 204.471,5m^2 x 28.950 đồng/m^2 = 5.919.449.925 đồng. Vào thời điểm Công ty Cổ phần phát triển nhà T nhận chuyển nhượng đất này có giá 158.000 đồng/m^2 theo Bảng giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 65/2014/QĐUBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên giá đất này là 204.471,5m^2 x 158.000đ/m^2 = 32.306.497.000đồng. Công ty Cổ phần phát triển nhà T nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đối với diện tích đất này với số tiền là 35.782.512.500 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thành phố Vũng Tàu lập ngày 13/12/2018 thì giá trị diện tích đất là 204.471,5m^2 x 450.000/m^2 = 92.012.175.000 đồng. Như vậy, giá trị đất tăng mà Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải trả cho ông D, bà T là (92.012.175.000 đồng - 5.919.449.925 đồng) : 2 = 43.046.362.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

6. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần phát triển nhà T. Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông D, bà T để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Buộc Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T 6.220.941.325 đồng giá trị vật kiến trúc mà ông D đã tạo dựng trên 204.471,5m^2 đất thuộc thửa số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D và bà T chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T số tiền 6.228.724.329 đồng, phần còn lại 6.600.000.000 đồng - 6.228.724.329 đồng = 371.275.671 đồng thì ông D, bà T rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số tiền 371.275.671 đồng mà ông D, bà T không yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần phát triển nhà T và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T, ông Vũ Thanh D đều nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Công ty Cổ phần phát triển nhà T; bà T, ông D đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Công ty cổ phần phát triển nhà Petrolimex-Tradoco yêu cầu ông D, bà T chấm dứt hành vi khai thác hải sản trái phép và phải di dời các vật kiến trúc để trả lại cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T diện tích 204.471,5 m^2 đất thuộc thửa đất số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai.

[3]. Theo ông D, bà T thì trước đây ông D, bà T có cho ông Đinh Văn C1 thuê diện tích đất đùng tranh chấp nhưng hiện nay ông C1 không thuê đất nữa. Tòa án án cấp sơ thẩm đã nhiều lần mời ông C1 lên làm việc nhưng ông C1 đều vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông C1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu ông C1 có thiệt hại đến quyền và lợi ích từ việc thuê đất đùng với bà T, ông D thì ông C1 có quyền khởi kiện bà T, ông D bằng một vụ án khác.

[4]. Theo ông H là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần phát triển nhà T thì Công ty Cổ phần phát triển nhà T có ký hợp đồng cho ông Đinh Đức T3, bà Nguyễn Thị H2 thuê diện tích 204.471,5 m^2 đất đùng vào ngày 01-8-2016. Công ty Cổ phần phát triển nhà T có nhận của ông T3, bà H2 số tiền là 42.000.000đồng; trong đó 36.000.000 đồng là tiền ký quỹ, còn 6.000.000 đồng là tiền thuê đùng tháng đầu tiên. Khi tiến hành giao đùng cho ông T3, bà H2 thuê thì phát hiện ông D, bà T đang sử dụng đùng nên xảy ra tranh chấp. Công ty Cổ phần phát triển nhà T đã trả lại cho ông T3, bà H2 42.000.000 đồng vào ngày 19/02/2017. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông T3, bà H2 để làm rõ nhưng ông T3, bà H2 đều vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T3, bà H2 vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu ông T3, bà H2 có thiệt hại về quyền và lợi ích trong việc ký kết hợp đồng thuê đất đùng với Công ty Cổ phần phát triển nhà T thì ông T3, bà H2 có quyền khởi kiện Công ty Cổ phần phát triển nhà T bằng một vụ án khác.

Về nội dung:

[5]. Tổng diện tích đất 261.391,7m^2 đất đùng thuộc lô A, B, C theo Sơ đồ, vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 26/11/2018 có nguồn gốc do gia đình ông Lê Công L, bà Nguyễn Thị H1 và gia đình bà Quí (mẹ bà T) khai phá trước năm 1974 để đánh bắt hải sản. bà Q với bà H1 là chị em cùng cha khác mẹ, bà Q là mẹ của bà T. Năm 1995, ông L và bà

H1 không sử dụng đất này nên ông D, bà T quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Gia đình ông L, bà H1 và gia đình bà Q chưa đăng ký kê khai diện tích đất này. Ngày 08/4/1995, ông L, bà H1 lập Văn bản chuyển nhượng diện tích 207.600m^2 đất cho Công ty D có Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; xác nhận của UBND Phường 11 vào ngày 08/4/1995; xác nhận của UBND thành phố Vũng Tàu vào ngày 14/4/1995; xác nhận của Ban quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu vào ngày 21/4/1995. Công ty D nhận chuyển nhượng đất nhưng không trực tiếp sử dụng đất mà ông D, bà T vẫn sử dụng.

Ngày 07-8-1995, Công ty TNHH D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Phước L1 và ông Nguyễn Phước Việt T1. Ngày11- 01-2002, ông Nguyễn Phước L1 và ông Nguyễn Phước Việt T1 được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 954945 với tổng diện tích 207.600m^2 thuộc thửa đất 1,3,4, Tờ bản đồ số 17 Phường 11, thành phố Vũng Tàu. ông L1 và ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng đất mà ông D, bà T vẫn sử dụng đất.

Năm 2006, ông L1 và ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Thân Trọng T2, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông Thân Trọng V (ông V nhận thừa kế từ ông Thân Trọng T2) chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho Công ty cổ phần phát triển nhà T theo diện tích thực tế chỉ có 204.471,5m^2. Ngày 19-8-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T số BX 920700 với diện tích 204.471,5m^2 thuộc thửa đất số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến ngày xảy ra tranh chấp thì Công ty Cổ phần phát triển nhà T không sử dụng đất và không cho người xuống thực địa xem xét đất. Diện tích đất này vẫn do ông D, bà T quản lý sử dụng.

[6]. Vào thời điểm ông L, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty D thì ông L, bà H1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có các giấy tờ hợp pháp đối với đất chuyển nhượng là vi phạm Điều 30 của Luật đất đai năm 1993. Đất chuyển nhượng đang do ông D, bà T sử dụng nhưng ông D, bà T không biết ông L, bà H1 chuyển nhượng cho Công ty D. Những người nhận chuyển nhượng đất đều không có nhu cầu sử dụng đất được thể hiện từ năm 1995 đến nay; bà T, ông D vẫn sử dụng đất nhưng đất đã chuyển nhượng qua nhiều người là vi phạm Điều 21 của Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông D, bà T xác định diện tích đất 204.471,5m^2 thuộc thửa đất số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu mà ông D, bà T đang sử dụng nhưng ông D, bà T không kê khai đăng ký và không có các giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất này còn Công ty Cổ phần phát triển nhà T không sử dụng diện tích đất này nhưng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D, bà T chấp nhận trả lại đất này cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của việc Công ty Cổ phần phát triển nhà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ. ông D, bà T không kháng cáo về việc tranh chấp quyền sử dụng đất này với Công ty Cổ phần phát triển nhà T nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7]. Ông D, bà T quản lý sử dụng diện tích đất 204.471,5m^2 thuộc thửa đất số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu đến nay và đã đầu tư đào đắp bờ đùng, mương nước, xây cống và làm nhà ở trên đất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D, bà T yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải bồi thường cho ông D, bà T 6.600.000.000 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thành phố Vũng Tàu lập ngày 13/12/2018 thì: Giá đất là 204.471,5m^2 x 450.000/m^2 = 92.012.175.000 đồng; nhà tạm loại 4 trị giá: 30m^2 x 543.000đ/m^2 x 60% = 9.774.000 đồng; 09 cống bằng bê tông 8,1m^3 x 3.698.000đ/m^3 = 29.953.000đồng; 150 tấm đan bằng bê tông cốt thép, kích thước 2m x 0,6m, dày 0,1m, trị giá 250.000đồng /tấm x 150 tấm = 37.500.000 đồng; 70 cọc bê tông kích thước 3,5m x 0,15m x 0,15m trị giá 300.000 đồng/cọc x 70 cọc = 21.000.000 đồng; chi phí đào đắp bờ đùng 32.596m^3 x 107.000 đồng/m^3 = 3.487.772.000đồng. Ở cuối biên bản định giá ghi *"Ý kiến của bà T, ông D: Chúng tôi đồng ý với kết quả định giá do Hội đồng định giá xác định"*. Khi ký tên thì bà T ghi: *"Chứng kiến Hội đồng làm việc còn về giá của công trình tôi sẽ có ý kiến sau"*. ông D, bà T không đồng ý với khối lượng của bờ đùng và giá trị của nhà tạm, giá trị của 04 cống hộp nên yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá lại. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 10/9/2019 thì bờ đùng bao quanh có kích thước mặt cắt đáy lớn rộng 12m, đường cao 3,5m, mặt đê rộng 3m, chiều dài 2.052,78m. Khối lượng là {[(12m + 3m) x 3,5m] : 2} x 2.052,78m = 53.885,475m^3 và mương nước cách bờ đùng 20m tương ứng với khối lượng bờ đùng. Bờ chắn sống và mương nước có kích thước theo mặt cắt đáy lớn rộng 6m, mặt bờ đê rộng 1,5m, chiều cao 2m, chiều dài 457m. Khối lượng là {[(6m + 1,5m) x 2m] : 2} x 457m = 3.427,5m^3. Tổng khối lượng bờ dùng là: 53.885,475m^3 + 3.427,5m^3 = 57.312,975m^3. Tổng khối lượng bờ đùng tương ứng với khối lượng đào mương nước. Giá trị bờ đùng và mương nước là 107.000 đồng/m^3 x 57.312,975m^3 = 6.132.488.325 đồng. Giá trị nhà (30m^2 x 679.000đ/m^2) x 40% = 8.148.000 đồng. Giá trị 04 cống bê tông cấp thoát nước thì Hội đồng định giá không định giá được và đề nghị trưng cầu công ty thẩm định giá xác định. Giá trị cọc bê tông và tấm đan thì ông D, bà T không yêu cầu định giá lại nên vẫn giữ giá là: 150 tấm đan bằng bê tông cốt thép, kích thước 2m x 0,6m, dày 0,1m, trị giá 250.000đồng/tấm x 150 tấm = 37.500.000 đồng; 70 cọc bê tông kích thước 3,5m x 0,15m x 0,15m trị giá 300.000 đồng/cọc x 70 cọc = 21.000.000 đồng. Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị trưng cầu Công ty thẩm định giá để xác định giá trị của 04 cống hộp và 04 máng nước nhưng ông D, bà T không yêu cầu định giá lại vì kinh tế đang khó khăn nên đề nghị lấy lại giá cũ của 05 cống hợp và 04 máng nước là 29.953.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị tài sản, vật kiến trúc của ông D, bà T tạo dựng trên đất tranh chấp là 6.229.089.325 đồng.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông D, bà T sử dụng đất tranh chấp từ năm 1995 cho đến nay không phải trả tiền thuê đất mà được hưởng hoa lợi, lợi tức rất nhiều. ông D, bà T thu lợi 70.000.000 đồng/năm và từ năm 2013-2015, ông D bà T cho ông C1 thuê mỗi năm là 100.000.000đồng. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn xét về lỗi của ông D, bà T sử dụng đất không hợp pháp, không được chính quyền địa phương và Công ty Cổ phần phát triển nhà T cho phép. Còn về lỗi của Công ty Cổ phần phát triển nhà T khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm

2011 cho đến năm 2016, Công ty không xem xét thực tế và không sử dụng đất nên không phát hiện ra việc ông D, bà T đang canh tác, sử dụng và khai thác, nuôi hải sản trên phần đất tranh chấp. ông D, bà T sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay và trong quá trình sử dụng đất các chủ sở hữu hợp pháp cũ không có ý kiến gì. Việc các chủ sở hữu trước đó và công ty không sử dụng đất nên dẫn đến việc ông D, bà T đã đầu tư một khoản tiền lớn để cải tạo đất và đắp bờ đùng. Như vậy, lỗi của ông D, bà T và Công ty cổ phần phát triển nhà T ngang nhau. Nay ông D, bà T đồng ý trả lại đất nên Công ty cổ phần phát triển nhà T phải bồi thường cho ông D, bà T ½ tổng giá trị nhà vật kiến trúc mà ông D, bà T tạo dựng trên đất. Xét thấy, với những nhận định trên để Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Công ty cổ phần phát triển nhà T bồi thường cho ông D, bà T ½ tổng giá trị nhà vật kiến trúc mà ông D, bà T tạo dựng trên đất là không hợp lý vì:

[8.1]. Đất tranh chấp là đất mặt nước tiếp giáp bờ sông Cửa Lấp do dòng họ của gia đình ông L, bà H1, bà T bao chiếm để đánh bắt hải sản chứ không khoanh bờ. Từ năm 1995, ông D, bà T quản lý, khai thác đất, đắp bờ đùng, làm mương, cống cấp thoát nước nên mới hình thành khu đùng để nuôi và đánh bắt hải sản. Theo luật đất đai năm 1993 thì chỉ cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất nhưng vì ông D, bà T không kê khai, đăng ký sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cơ quan có thẩm quyền cho phép ông L, bà H1 chuyển nhượng đất này cho Công ty D khi ông L, bà H1 chưa có giấy tờ hợp pháp về đất này và vào thời điểm chuyển nhượng thì ông D, bà T không biết nên việc chuyển nhượng này là trái pháp luật như đã phân tích ở trên. Từ việc cơ quan có thẩm quyền cho phép ông L, bà H1 chuyển nhượng đất không đúng nhưng vì Công ty D được cho phép nhận chuyển nhượng nên mới xảy ra các trường hợp chuyển nhượng từ Công ty D cho ông L1, ông T1; từ ông L1, ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 rồi người thừa kế của ông T2 là ông V chuyển nhượng cho Công ty cổ phần phát triển nhà T. Từ năm 1995 đến năm 2016 xảy ra tranh chấp thì những người nhận chuyển nhượng đất này đều không sử dụng đất. ông D, bà T sử dụng đất từ năm 1995 và cải tạo, bồi bổ đất, đắp bờ đùng, làm mương, cống cấp thoát nước nhưng không có ai tranh chấp.

[8.2]. Tại điều 5 của Luật đất đai năm 1993 quy định*: "Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học kỹ thuật vào các việc sau đây:*

- Làm tăng giá trị sử dụng đất;

- Thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;

- Khai hoang, vỡ hóa, lấn biển, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đất cồn cát ven biển để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;

- Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;

- Sử dụng tiết kiệm đất".

Ông D, bà T vẫn nghĩ rằng đất do cha, mẹ bà T để lại nên sử dụng, xây dựng, bồi bổ đất là không có lỗi. ông D, bà T chấp nhận trả lại đất vì Công ty cổ phần phát triển nhà T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông D, bà T tranh chấp quyền sử dụng đất này với Công ty cổ phần phát triển nhà T thì vụ án sẽ rất

phức tạp do phải xem xét tính hợp pháp của quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lợi nhuận mà ông D, bà T thu được trong việc sử dụng đất này từ 70.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/năm thì chưa đủ để trả lãi đối với chi phí đầu tư và tu sửa bờ đùng, kênh mương và cống cấp thoát nước hàng năm. Toàn bộ diện tích đất này có mục đích sử dụng để nuôi trồng, khai thác thủy sản nên các công trình, vật kiến trúc mà ông D, bà T tạo dựng trên đất là để nuôi trồng, đánh bắt hải sản. Nay ông D, bà T tự nguyện trả lại đất cho Công ty cổ phần phát triển nhà T thì Công ty cổ phần phát triển nhà T được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình, vật kiến trúc mà ông D, bà T tạo dựng trên đất là phù hợp với các điều 574, 575, 576 của Bộ luật dân sự.

[9]. Đối với việc Công ty Cổ phần phát triển nhà T đòi ông D, bà T bồi thường thường thiệt hại trong thời gian Công ty Cổ phần phát triển nhà T ký hợp đồng cho ông Đinh Đức T3 và bà Nguyễn Thị H2 thuê đất với số tiền 54.000.000 đồng (từ ngày 29/01/2016 đến ngày 21/9/2017) và tiếp tục tính đến thời điểm vợ chồng ông D, bà T giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm thì Công ty Cổ phần phát triển nhà T rút phần yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định tại khoản 2 Điều 44 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10]. Theo đơn yêu cầu của ông D, bà T trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì ông D, bà T yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải trả cho ông D, bà T tiền công sức trong việc giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị của diện tích đất 204.471,5m^2 trong 24 năm qua là 43.046.362.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu của ông D, bà T có liên quan đến quá trình chuyển nhượng đất từ ông L, bà H1, Công ty D, ông L1, ông T1, ông T2, ông V nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D, bà T không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu của ông D, bà T không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. ông D, bà T có quyền khởi kiện Công ty Cổ phần phát triển nhà T, ông L, bà H1, Công ty D, ông L1, ông T1, ông T2, ông V để yêu cầu bồi thường bằng một vụ án khác.

[11]. Ông D, bà T kháng cáo yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T 6.600.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà T rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền 371.275.671 đồng nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu này của ông D, bà T.

[12]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty Cổ phần phát triển nhà T. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T. Sửa một phần Bán án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T về việc ông D, bà T giao trả cho Công ty cổ phần phát triển nhà T diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa đất 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T.

Công ty Cổ phần phát triển nhà T được quyền sở hữu toàn bộ bờ đùng, 01 căn nhà tạm diện tích 30m^2, 150 tấm đan, 70 cọc bê tông, 04 cống bê tông cấp thoát nước và 04 máng nước trên diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa đất 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T toàn bộ chi phí mà ông D, bà T đã đầu tư trên đất.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D, bà T yêu cầu thanh toán 6.600.000.000 đồng, bao gồm chi phí đắp bờ đùng là 6.000.000.000 đồng, chi phí xây dựng nhà và các vật kiến trúc khác là 600.000.000 đồng. Kết quả định giá xác định giá trị đắp bờ đùng là 6.132.488.325 đồng; chi phí làm nhà, đúc 150 tấm đan, 70 cọc bê tông, 04 cống bê tông cấp thoát nước và 04 máng nước là 96.601.000 đồng. Vì vậy chấp nhận một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T để buộc Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T số tiền 6.000.000.000 đồng giá trị bờ đùng và 96.601.000 đồng giá trị tấm đan, cọc bê tông, cống cấp thoát nước, nhà ở.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số tiền 371.275.671 đồng do ông D, bà T rút kháng cáo yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T thanh toán cho ông D, bà T.

Chi phí đo vẽ, thẩm định giá: ông D, bà T trả lại đất cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T còn Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán công trình vật kiến trúc trên đất cho ông D, bà T nên Công ty Cổ phần phát triển nhà T và ông D, bà T mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Tổng chi phi đo vẽ, thẩm định, định giá là 51.070.000 đồng thì Công ty Cổ phần phát triển nhà T và ông D, bà T mỗi bên phải chịu là 51.070.000 đồng : 2 = 25.535.000 đồng. Công ty Cổ phần phát triển nhà T đã nộp 47.970.000 đồng, ông D, bà T đã nộp 3.100.000 đồng nên ông D, bà T phải hoàn lại cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T số tiền là 25.535.000 đồng – 3.100.000 đồng = 22.435.000 đồng.

[13]. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần phát triển nhà T tranh chấp yêu cầu ông D, bà T trả lại diện đất 204.471,5m^2 và ông D, bà T chấp nhận trả lại đất này cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T. Đây là trường hợp đương sự phải nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 200.012.175 đồng là không đúng. ông D, bà T trả lại đất cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T nên ông D, bà T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán lại cho ông D, bà T giá trị công trình vật kiến trúc trên đất trị giá 6.096.601.000 đồng nên Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền mà Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà T được tính là: 112.000.000 đồng + (2.096.601.000 đồng x 0,1%) = 114.096.601 đồng. ông D, bà T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 6.600.000.000 đồng - 6.096.601.000 đồng = 503.399.000 đồng. Án phí được tính là: 20.000.000 đồng + (103.399.000 đồng x 4%) = 24.135.960 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải nộp tiền án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. ông D, bà T không phải nộp án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 228, 296, 244, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 574, 575, 576 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty Cổ phần phát triển nhà T.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T. Sửa một phần Bán án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

3. Không xem xét yêu cầu của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T về việc đòi Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải trả cho ông D, bà T tiền công sức trong việc giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị của diện tích đất 204.471,5m^2 trong 24 năm là 43.046.362.000 đồng. ông D, bà T có quyền khởi kiện Công ty Cổ phần phát triển nhà T, ông Lê Công L, bà Nguyễn Thị H1, Công ty D, ông Nguyễn Phước L1, ông Nguyễn Phước Việt T1, ông Thân Trọng T2 Thủy, ông Thân Trọng V bằng một vụ án khác.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần phát triển nhà T đối với ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

5. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T về việc ông D, bà T giao trả cho Công ty cổ phần phát triển nhà T diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Diện tích đất này được ký hiệu B trên Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-11-2018.

6. Ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T giao cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T được quyền sở hữu toàn bộ bờ đùng, 01 căn nhà tạm diện tích 30m^2, 150 tấm đan, 70 cọc bê tông, 04 cống bê tông cấp thoát nước và 04 máng nước trên diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa đất 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tổng giá trị 6.229.089.325 đồng.

7. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số tiền 371.275.671 đồng do ông D, bà T rút kháng cáo về việc yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển nhà T thanh toán cho ông D, bà T.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T để xử buộc Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải thanh toán cho ông D, bà

T số tiền 6.096.601.000 đồng (Sáu tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn đồng) gồm giá trị toàn bộ bờ đùng là 6.000.000.000 đồng; giá trị 01 căn nhà tạm diện tích 30m^2, 150 tấm đan, 70 cọc bê tông, 05 cống bê tông cấp thoát nước và 04 máng nước là 96.601.000 đồng cùng tọa lạc trên diện tích 204.471,5m^2 đất thuộc thửa số 06, Tờ bản đồ số 105 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần phát triển nhà T về việc đòi ông D, bà T bồi thường thường thiệt hại trong thời gian Công ty Cổ phần phát triển nhà T ký hợp đồng cho ông Đinh Đức T3 và bà Nguyễn Thị H2 thuê đất với số tiền 54.000.000 đồng từ ngày 29/01/2016 đến ngày 21/9/2017 và tiếp tục tính đến thời điểm vợ chồng ông D, bà T giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T mỗi tháng là 6.000.000 đồng.

10. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Tổng chi phí 51.070.000 đồng thì Công ty Cổ phần phát triển nhà T đã nộp 47.970.000 đồng; ông D, bà T đã nộp 3.100.000 đồng. Công ty Cổ phần phát triển nhà T và ông D, bà T mỗi bên phải chịu 25.535.000 đồng nên ông D, bà T phải nộp thêm 22.435.000 đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi lăm ngàn đồng) để hoàn trả cho Công ty Cổ phần phát triển nhà T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

11. Về án phí:

11.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và 24.135.960 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu phản tố của ông D, bà T không được chấp nhận; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông D, bà T phải nộp là 24.435.960 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.300.000 đồng theo Biên lai thu số số 0009728 ngày 02 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông D, bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 32.864.040 đồng (Ba mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi bốn ngàn, không trăm bốn mươi đồng).

- Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải nộp 114.096.601 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 37.120.000 đồng theo Biên lai thu số 0008172 ngày 12 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự là 76.976.601 đồng (Bảy mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm lẻ một đồng).

11.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty Cổ phần phát triển nhà T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà

Công ty đã nộp theo Biên lai thu số 0007172 ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn trả cho ông Vũ Thanh D, bà Nguyễn Thị Thu T 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007170 ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA thành phố Vũng Tàu;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu