

Bản án số: 158/2017/DS-PT

Ngày: 18/10/2017

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 **Bùi Kim Rết**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Thu Hương**

Ông Vũ Hồng Luyện

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Tám** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

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

Ngày 18 tháng 10 năm 2017, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân huyện X3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2017/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số ngày của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Dương Thành C1**, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: Tổ X1, khu X2, thị trấn X3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm: 1968 (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2013).

Nơi cư trú: Tổ Y1, khu phố Y2, phường Y3, thành phố Y4, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn C2**, sinh năm: 1962.

Bà Trần Thị H1, sinh năm: 1966.

Nơi cư trú: Tổ V1, ấp V2, xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Phan Trúc P, sinh năm: 1980.

Nơi cư trú: U1 U2, phường U3, thành phố U4, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2. Anh Lê Văn T1, sinh năm 1984.

3. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1994.

Đồng trú tại: Ấp S1, xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Nguyễn Minh H2, sinh năm 1990.

Nơi cư trú: Tổ V1, ấp V2, xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

5. Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1993.

Trú tại: Tổ V1, ấp V2, xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Lê Văn H3, sinh năm: 1953.

Nơi cư trú: Tổ X1, ấp R2, xã R3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Trần Quang T2, sinh năm: 1978.

Nơi cư trú: O1, khu O2, ấp O3, xã O4, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Trần Phương L, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: K1, khu phố K2, phường K3, thành phố Y4, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Bùi Thị Ngọc M, sinh năm: 1982.

10. Ông Đỗ Hoàng D, sinh năm: 1979.

Cùng cư trú: Khu X2, thị trấn X3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

(bà A, bà H1, ông H3 có mặt tại phiên tòa, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có tại hồ sơ, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Dương Thành C1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Trúc P trình bày:

Ngày 31/01/2012 vợ chồng ông C1, bà P có thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng bà Bùi Thị Ngọc M, ông Đỗ Hoàng D diện tích đất 832m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 506859 ngày 12/10/2011 do bà M đứng tên, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Vợ chồng ông C1, bà P đã thanh toán đủ tiền và thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất do ông C1 đứng tên giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng ông C1 có cùng bà M đến nhận đất và thời điểm đó trên đất có 01 căn nhà lá do ông C2, bà H1 đang ở. Ngày 16/02/2012, ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C1 có đến yêu cầu ông C2, bà H1 di dời trả lại đất. Ông C2, bà H1 hứa sẽ di dời trả đất cho ông C1. Khoảng một thời gian sau ông C1 đến thì thấy trên đất có 02 căn nhà cấp 4, 01 căn nhà của ông C2, bà H1 và 01 căn nhà của anh T1 là cháu bà H1. Ông C1 đã yêu cầu tháo dỡ C1 trình xây dựng trả lại đất cho ông C1 sử dụng nhưng ông C2, bà H1 và anh T1 không đồng ý.

Ông C1, bà P khởi kiện yêu cầu ông C2, bà H1 giao di dời nơi khác để trả diện tích đất 758,7m² thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 35 xã V3 cho ông bà sử dụng;

đồng thời yêu cầu ông C2, bà H1 tự tháo dỡ nhà và C1 trình xây dựng khác trên đất. Đối với căn nhà của anh T1 cất trên diện tích đất 63,7m², ông C1, bà P đồng ý để cho anh T1 tiếp tục ở và không yêu cầu anh T1 trả lại diện tích đất này. Đối với số cây tràm do ông C2, bà H1 trồng trên đất ông C1 đồng ý thanh toán lại cho ông C2, bà H1 theo giá thẩm định là 5.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày:

Năm 2009, vợ chồng bà cho ông Lê Văn H3 (là bà con cô cậu của ông C2) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để ông H3 vay ông Trần Quang T2 số tiền 100.000.000 đồng. Do ông H3 nói vợ chồng bà phải lên phòng công chứng ký tên ông T2 mới cho vay tiền, do đó ngày 02/12/2009, vợ chồng bà có đến Phòng công chứng số 4 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng vợ chồng bà không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng đất, do vợ chồng bà không đọc hợp đồng. Vợ chồng bà xác định đất ông bà vẫn sử dụng từ trước đến nay, đến tháng 10/2012, ông bà có xây dựng trên đất 01 căn nhà để ở, đồng thời có cho cháu T1 01 phần đất có chiều ngang 2m để cất nhà ở. Ông bà không chuyển nhượng đất cho ông T2, chỉ thế chấp đất để ông H3 vay tiền, do đó ông H3 phải có trách nhiệm trả tiền cho người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuộc lại cho vợ chồng bà.

Vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của ông C1, bà P. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1, thì ông bà yêu cầu ông C1 thanh toán lại giá trị đối với căn nhà và cây trồng trên đất cho ông bà theo giá Tòa án đã định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H3 trình bày:

Ông với vợ chồng ông C2, bà H1 là bà con cô cậu. Vào tháng 11/2009, ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của ông C2, bà H1 để thế chấp cho ông T2 vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, khi vay tiền ông C2, bà H1 cùng ông đến Phòng công chứng số 4, huyện X3 để ký giấy tờ còn ký giấy tờ gì, nội dung như thế nào ông không biết do ông không đọc. Hết thời hạn 06 tháng, ông không có tiền trả cho ông T2 nên ông T2 xuống nhà ông C2, bà H1 có mặt ông để nói chuyện. Ông xin gia hạn trả nợ, ông T2 đồng ý nhưng hết thời hạn ông không có tiền trả cho ông T2, sau đó ông T2 yêu cầu ông trả số tiền 350.000.000 đồng thì mới cho ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đồng ý. Một thời gian, sau bà M có xuống đất yêu cầu ông C2, bà H1 giao đất vì bà đã chuyển nhượng đất từ ông T2, ông có đến gặp bà M thương lượng lấy lại giấy chứng nhận nhưng bà M yêu cầu đưa số tiền 450.000.000 đồng nên ông không đồng ý. Sau đó, ông biết bà M đã chuyển nhượng đất lại cho bà Phượng là mẹ ông C1. Ông xác định có mượn giấy chứng nhận của ông C2, bà H1 để thế chấp vay tiền ông T2, không chuyển nhượng đất, ông sẽ có trách nhiệm thương lượng với chủ đất để chuộc lại giấy chứng nhận về giao trả cho ông C2, bà H1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh Q trình bày:

Hai anh là con của ông C2, bà H1, việc tranh chấp đất giữa cha mẹ anh với ông C1, bà P hai anh không biết, hai anh chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh

sống cùng cha mẹ, phần đất tranh chấp và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của cha mẹ hai anh, cha mẹ hai anh toàn quyền định đoạt, hai anh không có công sức đóng góp gì trong tài sản của cha mẹ, do đó hai anh thống nhất theo lời khai của cha mẹ không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T1, chị Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Anh T1 là cháu của ông C2, gọi ông C2 là cậu. Năm 2000, các di và các cậu của anh thống nhất chia cho vợ chồng anh phần đất có diện tích ngang 04m, dài 65m, trong đó vợ chồng ông C2 cho 02m chiều ngang dài 65m (thuộc thửa số 15 tờ bản đồ số 35 xã V3), cậu Nguyễn Văn Vót cho 02m chiều ngang, nên căn nhà của anh cất trên 2 thửa đất của ông C2 và ông Vót.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T2 trình bày:

Ngày 02/12/2009, ông nhận chuyển nhượng của ông C2, bà H1 thửa đất nói trên, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán đủ tiền và thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông. Quá trình giao dịch ông trực tiếp bàn bạc với ông C2, bà H1 không qua trung gian. Ông không biết ông H3 là ai. Thời điểm chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà lá của ông C2, bà H1. Đến năm 2011 ông chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho bà Bùi Thị Ngọc M với giá 370.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà M đứng tên. Ông xác định việc ông chuyển nhượng đất của ông C2, bà H1 là hợp pháp và ông chuyển nhượng lại cho bà M cũng hợp pháp, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Phương L trình bày:

Bà và ông T2 kết hôn vào năm 2002, do mâu thuẫn vợ chồng nên từ năm 2011 ông T2 bỏ gia đình đi, hai người sống ly thân từ đó đến nay. Bà không quen biết ông C2, bà H1. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 với ông C2, bà H1; số tiền chuyển nhượng đất là từ nguồn tiền riêng của ông T2. Bà L xác định bà có đến Phòng công chứng ký tên trong các giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng đất. Lý do ông T2 nói muốn vay tiền ngân hàng để làm ăn nhưng phải có chữ ký của bà với tư cách là vợ mới vay được, còn nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên như thế nào bà không biết. Việc tranh chấp đất này bà không có ý kiến gì và bà cũng khẳng định là không liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc M trình bày:

Ngày 30/9/2011, bà nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Quang T2 và bà Trần Phương L thửa đất nói trên với giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. hai bên đã thanh toán đủ tiền và làm thủ tục sang tên bà (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 506859 ngày 12/10/2011). Đến ngày 31/01/2012, bà chuyển nhượng lại cho ông Dương Thành C1 với giá 600.000.000 đồng. Lúc đó trên đất có 01 căn nhà lá do ông C2, bà H1 đang ở. Khi chuyển nhượng đất lại cho ông C1, bà có đưa ông C1 và mẹ ông C1 là bà Phượng đến xem đất 02 lần đều gặp bà H1 và đề nghị bà H1 di dời nhà giao đất cho ông C1 nhưng bà H1 không có ý kiến gì. Bà xác định việc bà nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà L là hợp pháp và việc bà chuyển

nhượng lại cho ông C1 cũng hợp pháp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông C1.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện X3 đã căn cứ Điều 26, 35, 147, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 688, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành C1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Công nhận diện tích đất 758,7m², thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông C1, bà Phan Trúc P. Buộc ông Nguyễn Văn C2, bà Trần Thị H1 có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Ông C2, bà H1, anh Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh Q dời đến nơi ở nơi khác, trả lại đất cho ông C1, bà P sử dụng. Giao cho ông C1, bà P được sở hữu 100 cây tràm trên đất và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C2, bà H1 giá trị cây tràm là 5.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với phần đất tranh chấp của ông C1, bà P có diện tích 63,7m² thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai nằm bên dưới căn nhà anh Lê Văn T1, chị Nguyễn Thị Hồng N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Ngày 05/5/2017, bị đơn bà Trần Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X3. Lý do bà cho rằng án sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất của sự việc dẫn đến quyết định không chính xác, không thu thập chứng cứ đầy đủ về lời khai của người làm chứng tên B. Bà H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X3.

- Ngày 05/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X3, vì cho rằng án sơ thẩm không buộc ông trả tiền cho ông T2 mà buộc ông C2 bà H1 giao đất và nhà cho ông C1 bà P là không đúng bản chất sự việc. Ông H3 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm xử oan cho bà H1, ông C2.

-Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng : Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là có căn cứ. Đối với căn nhà và công trình xây dựng trên đất của bà H1, ông C2, tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đề nghị Tòa án giao cho nguyên đơn sử dụng căn nhà và các công trình xây dựng trên đất, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn ½ giá trị tài sản trên (tương đương với số tiền 123.000.000 đồng) là có căn cứ nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng giao lại tài sản trên đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị H1 và đơn kháng cáo của ông Lê Văn H3 làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo quy định.

Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Về việc xét xử vắng mặt ông C2 và những người liên quan khác: tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã làm đầy đủ các thủ tục xin vắng mặt, thủ tục tổng đạt cho ông C2 nhưng vẫn vắng mặt, do vậy Tòa án áp dụng điều 227, 228 xét xử vắng mặt ông C2 và những người liên quan khác là hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H1:

- Hồ sơ thể hiện: Thửa đất số 15 tờ bản đồ 35 xã V3, huyện X3 (diện tích..) do ông C2, bà H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AN079307 ngày 07/10/2008). Ngày 02/12/2009, ông C2, bà H1 ký chuyển nhượng cho ông Trần Quang T2 và bà Trần Phương L. Ngày 30/9/2011, Ông T2, bà L ký chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ngọc M và ông Đỗ Hoàng D. Ngày 31/01/2012, bà M và ông D ký chuyển nhượng cho ông Dương Thành C1.

Toàn bộ hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C2 và bà Trần Thị H1 sang ông T2 và bà L; từ vợ chồng ông T2 sang ông D, bà M và từ ông D bà M sang ông C1, bà P do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh X3 cung cấp (từ bút lục số 240 đến BL số 254), thể hiện các bên đã làm đúng và đầy đủ quy trình, thủ tục luật định. Ông C2 bà H1 cho rằng chỉ cho ông H3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông T2 vay 100.000.000 đồng chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 bà L. Lời khai này của C2 bà H1 không được ông T2 thừa nhận và cũng không có chứng cứ chứng minh.

Ông C2 bà H1 cho rằng khi lên Phòng Công chứng để ký giấy tờ, ông bà không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà không đọc hợp đồng mà chỉ nghe ông H3 nói phải ký thì ông T2 mới cho vay tiền là không có cơ sở vì tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C2, bà H1 có viết vào hợp đồng các chữ “*chúng tôi đã đọc và đồng ý*”, đồng thời ký tên vào hợp đồng. Tòa án cũng đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà H1 tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2009, và đã kết luận chữ viết, chữ ký cần giám định so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đúng tên Trần Thị H1 là do cùng một người viết ra, ký ra (BL 192e đến 192f). Mặt khác theo lời khai của bà H1, ông C2 và cả ông H3 đều khẳng định sau đó biết thửa đất này đã lập thủ tục sang tên cho người khác nhưng kể từ đó (năm 2009) đến nay, vợ chồng bà H1 ông C2 đều không ai có đơn khiếu nại. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Bà H1, ông H3 đều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông B là người làm chứng để làm sáng tỏ vụ án. Tuy nhiên hồ sơ thể hiện và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 và ông H3 đều không biết rõ họ và tên ông B và địa chỉ cư trú, vì vậy không thể

xem xét yêu cầu này của bà H1 và ông H3. Như vậy kháng cáo của bà H1 đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Văn H3: ông H3 là người liên quan trong vụ án nhưng ông không có đơn yêu cầu độc lập, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xét yêu cầu của ông về việc tuyên buộc ông phải trả tiền cho ông T2, và quyết định của bản án sơ thẩm cũng không tuyên buộc ông có nghĩa vụ gì trong vụ án này, do vậy ông H3 không có quyền đề nghị hủy án sơ thẩm.

[4] Đối với căn nhà và công trình khác trên đất do ông Nguyễn Văn C2, bà Trần Thị H1 xây dựng.

Các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 thừa nhận tài sản trên đất gồm: căn nhà cấp 4 có kết cấu móng đá, cột gạch, tường gạch, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gỗ sắt, trần tôn lạnh, cửa khung sắt kính..., có nhà bếp, nhà vệ sinh, tường rào xây gạch. Số tài sản này do vợ chồng bà xây dựng vào đầu năm 2012. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 11/12/2014, số tài sản này có tổng giá trị là 246.733.300 đồng (BL 91-96). Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Văn C2 và bà Trần Thị H1 có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả đất cho ông C1, bà P.

Xét thấy việc tuyên như vậy là không hợp lý và không có khả năng thi hành án; tại biên bản làm việc ngày 06/10/2017 và phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đề nghị Tòa án giao cho nguyên đơn sử dụng căn nhà và các công trình xây dựng trên đất, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản trên (tương đương với số tiền 123.000.000 đồng), vì nguyên đơn cho rằng bị đơn biết việc mình đã chuyển nhượng đất nhưng vẫn cố tình xây dựng. Việc nguyên đơn đề nghị bị đơn và người liên quan giao lại nhà và công trình xây dựng khác trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng là hợp lý. Tuy nhiên, trong quá trình bị đơn xây dựng nhà và các công trình khác, phía nguyên đơn không có động tác nào ngăn cản nên không thể xem là bị đơn có lỗi, mặt khác để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà H1 và các con khi giao lại đất và dời đến nơi ở khác, cần buộc phía nguyên đơn phải thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản đã xây dựng là 246.733.300 đồng. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần tuyên đối với căn nhà và công trình xây dựng trên đất theo hướng nhận định trên.

5. Đối với cây tràm trên đất: tại cấp sơ thẩm hai bên thống nhất ông C1, bà P thanh toán lại cho ông C2 bà H1 trị giá số cây tràm là 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa tuy bà H1 đề nghị hủy án sơ thẩm nhưng vẫn chấp nhận việc thỏa thuận này, xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và đúng pháp luật nên giữ nguyên.

- Theo đơn khởi kiện ban đầu ông C1, ông yêu cầu trả lại toàn bộ thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3. Trên đất ngoài những tài sản nêu trên, còn có 01 phần căn nhà của anh T1, chị N (là cháu của ông C2), căn nhà này do anh chị xây dựng tọa lạc trên diện tích đất là 63, 7m². Ngày 14/9/2016, ông C1 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 63,7 m² nói trên (trong đó có một phần căn nhà của anh T1 chị N). Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đất ông C1 đã rút yêu cầu là đúng pháp luật.

6. Về án phí, chi phí tố tụng:

- *Về án phí* : Vụ án được thụ lý sơ thẩm trước ngày 01/01/2017, do vậy áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng. Do vụ án được thụ lý phúc thẩm sau ngày 01/01/2017 nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết về án phí phúc thẩm, cụ thể như sau:

+ Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu của ông C1 được chấp nhận nên bà H1, ông C2 phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000 đồng.

- Ông C1 là người được nhận giá trị tài sản trên đất, đồng thời phải thanh toán lại cho bà H1, ông C2 là 246.733.300 đồng. do đó ông C1 phải chịu án phí có giá ngạch là 5% đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán là (246.733.300 đồng x 5%).

+ Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà H1 được chấp nhận một phần nên Bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Kháng cáo của ông H3 không được chấp nhận nên ông H3 phải chịu án phí phúc thẩm là 200.000 đồng.

- *Về chi phí tố tụng:*

+ Chi phí đo đạc, thẩm định giá là 9.818.000 đồng ông C2, bà H1 phải chịu. Ông C1, bà P đã tạm nộp vì vậy ông C2, bà H1 phải hoàn trả lại cho ông C1, bà P.

+ Chi phí giám định 4.800.000 đồng ông C2, bà H1 phải chịu (đã nộp xong)

- Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H1 và ông Lê Văn H3; sửa một phần bản án sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện X3.

Áp dụng Điều 147, Điều 148, Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành C1.

Công nhận diện tích đất 758,7m², thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông Dương Thành C1 và bà Phan Trúc P (theo sơ đồ bản vẽ số 1412/2014 ngày 10 tháng 9 năm 2014 và số

3446/2014 ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh huyện X3.

Giao cho Ông Dương Thành C1 và bà Phan Trúc P được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là công trình xây dựng trên đất gồm nhà và các công trình phụ; tường rào kết cấu xây gạch (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2014, và chứng thư thẩm định giá ngày 11/12/2014 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Liên Việt). Ông C1, bà P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn C2 và bà Trần Thị H1 số tiền 246.733.300 đồng (hai trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Giao cho ông C1 và bà P được sở hữu 100 cây tràm trên đất, ông C1 và bà P và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C2, bà H1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Dương Thành C1 về phần đất diện tích 63,7m² thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 35 tại xã V3, huyện X3, tỉnh Đồng Nai trên đất có một phần căn nhà anh Lê Văn T1, chị Nguyễn Thị Hồng N.

3. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Văn C2 phải chịu số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn) án phí sơ thẩm.

- Ông Dương Thành C1 và bà Phan Trúc P phải chịu số tiền 12.336.000 đồng (mười hai triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn đồng) án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 08046 ngày 12/11/2013 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện X3; ông C1 và bà P còn phải nộp tiếp số tiền 12.136.000 đồng (mười hai triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

+ Án phí phúc thẩm: Bà H1, ông H3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Trần Thị H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 006346 ngày 05/5/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện X3; ông Lê Văn H3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 006347 ngày 05/5/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện X3.

3. Về chi phí tố tụng:

- Bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Văn C2 phải chịu số tiền 9.818.000 đồng (chín triệu tám trăm mười tám ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá; Ông Dương Thành C1 và bà Phan Trúc P được nhận số tiền 9.818.000 đồng (chín triệu tám trăm mười tám ngàn đồng) do ông C2, bà H1 nộp.

- Ông C2, bà H1 phải chịu 4.800.000 đồng Chi phí giám định (đã nộp xong).

4. Nghĩa vụ chậm thi hành án

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, người phải thi hành án 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 và Điều 9 Luật thi hành án; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện X3;
- Chi cục THA huyện X3;
- Lưu.

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

Bùi Kim Rết