TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DSPT
Ngày: 01/02/2018
"V/v *Kiện đòi tài sản là nhà đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán* - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Huy Hiểu**.
- *Các thẩm phán*: Ông **Nguyễn Văn Chất và** bà **Lê Thị Thanh Thủy.**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông **Nguyễn Xuân Thành** - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương*: Bà **Phạm Thị Thùy** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2018, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 10/11/2017 do có kháng cáo của đương sự đối với bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2017/QĐPT-DS ngày 20/12/2017 và các thông báo thay đổi lịch xét xử giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1958.

Nơi cư trú: đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Anh Bùi Văn D, sinh năm 1976, Luật sư. Địa chỉ: phố A, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Anh Trịnh Đức P, sinh năm 1966.

ĐKHKTT: phố V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Nơi cư trú: đường B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P: Chị Đoàn Thị Kiều T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: phường I, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1- Chị Lê Thị O, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: đường B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị O: Chị Đoàn Thị Kiều T, sinh năm 1990. Địa chỉ: phường I, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Trịnh Xuân C, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: phố V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Anh Bùi Văn D, sinh năm 1976, Luật sư. Địa chỉ: phố A, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân (TAND) thành phố Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Phạm Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Xuân C chồng bà S có đơn đề nghị tòa án buộc anh Trịnh Đức P và vợ là chị Lê Thị O trả lại thửa đất số 45 tờ bản đồ số 33 diện tích 106,1 m2 có địa chỉ tại đường V, phường T, thành phố H do vợ chồng anh P, chị T là em trai, em dâu ông Trịnh Xuân C mượn để làm xưởng sản xuất từ năm 1996 vì ông bà đòi nhiều lần nhưng anh P chị O không trả.

Bà S, ông C và người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Văn D đều xác định thửa đất nói trên của ông bà mua của bố con ông V và chị U từ năm 1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 964532 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 22/5/2006 mang tên Phạm Thị S và Trịnh Xuân C, đây là căn cứ để yêu cầu anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O phải trả lại.

Bị đơn anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày cho rằng thửa đất số 45 tờ bản đồ số 33 diện tích 106,1 m2 có địa chỉ tại đường V, phường T, thành phố H do anh chị mua của chị gái Trịnh Thị N từ năm 1996, số tiền mua bán là 45.000.000đ có giấy biên nhận, nhưng do giữa vợ chồng ông P, chị N và ông C là anh em ruột trong nhà nên khi mua bán đất không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Năm 2006 anh P chị O có biết việc ông C bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C bà S nhưng anh chị không có ý kiến gì. Đến nay anh chị không có tài liệu, giấy tờ chứng minh thửa đất số 45 tờ bản đồ số 33 diện tích 106,1 m2 có địa chỉ tại đường V, phường T, thành phố H là của anh chị. Tuy vậy bà S ông C khởi kiện đòi đất anh P chị O không đồng ý trả lại và nếu như tòa án chấp nhận yêu cầu của bà S ông C buộc anh chị phải trả lại đất thì anh chị yêu cầu ông C bà S phải trả số tiền 500 triệu đồng là tiền công san lấp, công duy trì tôn tạo và giá trị công trình mà anh chị làm trên đất, trường hợp tòa án không chấp nhận yêu cầu kiện của bà S ông C thì vợ chồng anh chị đồng ý trả tiền chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh P chị O còn đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 964532 mang tên Phạm Thị S và Trịnh Xuân C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số18 ngày 27/9/2017 của TAND thành phố Hải Dương đã áp dụng các Điều 116; Điều 357; Điều 494; 495; 496; 497; 498; 499 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Buộc anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C diện tích đất 106,1m^2 tại thửa số 45, tờ bản đồ số 33, thuộc đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Mảnh đất có các cạnh sau: Cạnh mặt đường (phía tây) 3,99m; cạnh phía nam 27,44m; cạnh phía bắc 27,81m; cạnh phía đông 3,78m; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp ngày 22/5/2006, số vào sổ H00480.

2. Giao cho bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C sở hữu toàn bộ công trình và tài sản nằm trên diện tích 106,1m^2 đất tại đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C có nghĩa vụ thanh toán trả anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O giá trị toàn bộ tài sản trên đất đã định giá là 81.652.900đ (*tám mươi mốt triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm đồng*) và tiền tôn tạo là 6.000.000đ *(sáu triệu đồng)*, tiền công sức duy trì thửa đất cho anh P, chị O là 69.309.000đ (*sáu mười chín triệu, ba trăm linh chín nghìn đồng*). Tổng số tiền bà S, ông C phải thanh toán cho anh P, chị O là **156.961.900đ** *(một trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mốt nghìn, chín trăm đồng).*

3. Buộc anh P và chị O phải tháo dỡ 01 cửa sắt (cửa chính vào nhà) và 01 cửa nhôm (cửa nhà vệ sinh cuối cùng của thửa đất – là nhà cấp 3 theo trích lục đo vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính số 33 ngày 07/8/2017) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, người được miễn án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2017 bà Phạm Thị S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 10/10/2017 ông Trịnh Xuân C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2017 ông Trịnh Đức P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C trình bày giữ nguyên kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc ông C bà S phải thanh toán trả cho anh P chị O tiền tôn tạo đất 6 triệu đồng, tiền làm tăng giá trị thửa đất 3% bằng 69.309.900đ vì không phải tôn tạo, không làm tăng giá trị thửa đất, trong khi đó anh P sử dụng đất nhờ không thu tiền mà còn được sinh lợi.

- Anh Trịnh Đức P và người đại diện theo ủy quyền trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng thửa đất đó là của anh, nếu phải trả lại thì bà S ông C phải thanh toán cho anh giá trị công trình, công duy trì tu tạo đất, giá trị tăng thêm của đất số tiền 500 triệu đồng và đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C bà S.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng những tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đứng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: trên cơ sở phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện VKSND tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Đức P. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C sửa bản án sơ thẩm số 18 ngày 27/9/2017 của TAND thành phố Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe đương sự trình bày và tranh luận, nghe đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng: tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ và xem xét giải quyết các yêu cầu theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Các đương sự bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C, anh Trịnh Đức Ph kháng cáo trong thời hạn luật định nên được công nhận là kháng cáo hợp lệ.

Xem xét nội dung kháng cáo của đương sự :

- Đối với kháng cáo của anh Trịnh Đức P:

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 964532 ngày 22/5/2006 do UBND thành phố Hải Dương cấp cho bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ vì sau khi tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa anh P mới có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xét giải quyết là có căn cứ, nội dung kháng cáo này vượt quá phạm vi xét xử nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của anh P xác định thửa đất có địa chỉ tại đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương là của anh vì anh cho rằng anh đã mua của bà Trịnh Thị N và sử dụng từ năm 1996 đến nay. Nhưng tại cấp sơ thẩm và trong giai đoạn xét xử phúc thẩm anh P không xuất trình được tài liệu chứng minh thửa đất đó là của anh, trong khi đó bà N cũng không xuất trình được tài liệu liên quan đến việc mua đất của ông V chị U. Tòa án cấp sơ thẩm xác định và kết luận là của vợ chồng bà S, ông C và buộc anh P phải trả lại là có căn cứ, phù hợp pháp luật và thực tế vì thửa đất đó được đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà S, ông C.

Đối với yêu cầu của anh P đề nghị nếu tòa án không công nhận diện tích đất 106,1 m2 có địa chỉ tại đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương là của anh thì bà S, ông C phải thanh toán trả cho anh 500 triệu đồng, nhưng anh P đưa ra các lý lẽ không có tính thuyết phục, tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giá trị phần tài sản là nhà xưởng của anh P làm trên đất, công sức vượt lập để buộc bà S, ông C thanh toán trả anh P là phù hợp. Anh P cho rằng tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc xác định số lượng đất do anh san lấp, không bảo đảm quyền lợi của anh. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng anh P trình bày việc mua đất, cát san lấp hết 6.000.000đ đã được cấp sơ thẩm chấp nhận đủ, đảm bảo quyền lợi cho anh. Như vậy các nội dung kháng cáo của anh P không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C về việc không đồng ý bản án sơ thẩm buộc phải thanh toán số tiền san lấp 6.000.000đ, tiền công duy trì đất 69.309.000đ. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng thực tế khi làm nhà xưởng trên đất anh Trịnh Đức P có mua đất để tôn lên là thực tế vì mặt đất bằng sẽ trũng, thấp không thể làm được mà cần thiết phải tôn cho cao lên, người bán đất, san lấp đã xác nhận nên tòa án cấp sơ thẩm buộc bà S, ông C phải thanh toán trả cho anh P tiền san lấp 6.000.000đ là có căn cứ nên nội dung kháng cáo này của bà S, ông C không được chấp nhận.

Về nội dung tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà S, ông C phải thanh toán trả cho vợ chồng anh P chị O tiền công duy trì đất là 3% giá trị đất bằng 69.309.000đ là không có căn cứ vì xác định diện tích đất từ khi anh P đến ở nhờ không tăng thêm diện tích, còn giá trị tăng lên hoặc giảm đi là do thời giá thị trường biến động thay đổi, trong khi đó anh P ở nhờ đã không phải trả tiền thuê đất do đó kháng cáo của bà S, ông C có cơ sở để tòa án chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên ông C, bà S, anh P đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do bản án phúc thẩm sửa theo hướng bà S, ông C không phải trả tiền làm tăng giá trị đất nên án phí dân sự được sửa cho phù hợp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ nhận định trên áp dụng khoản 2 điều 308 bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Trịnh Đức P.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 27/9/2017 của TAND thành phố Hải Dương.

Áp dụng các Điều 116; Điều 357; Điều 494; 495; 496; 497; 498; 499 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Buộc anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C diện tích đất 106,1m^2 tại thửa số 45, tờ bản đồ số 33, đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Mảnh đất có các cạnh sau: Cạnh mặt đường (phía tây) 3,99m; cạnh phía nam 27,44m; cạnh phía bắc 27,81m; cạnh phía đông 3,78m; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp ngày 22/5/2006, số vào sổ H00480 cho bà S, ông C.

2. Giao cho bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C sở hữu toàn bộ công trình và tài sản nằm trên diện tích 106,1m^2 đất tại đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C có nghĩa vụ thanh toán trả anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O giá trị toàn bộ tài sản trên đất đã định giá là 81.652.900đ (*tám mươi mốt triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm đồng*) và tiền tôn tạo là 6.000.000đ *(sáu triệu đồng).* Tổng số tiền bà S, ông C phải thanh toán cho anh P, chị O là **87.652.900** *(Tám mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn chín trăm đồng)*

3. Buộc anh P và chị O phải tháo dỡ 01 cửa sắt (cửa chính vào nhà) và 01 cửa nhôm (cửa nhà vệ sinh cuối cùng của thửa đất – là nhà cấp 3 theo trích lục đo vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính số 33 ngày 07/8/2017) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS năm 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS năm 2015.

4. Về án phí :

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C phải chịu 4.382.645đ (ông C, bà S mỗi người phải chịu 2.191.322đ, do ông C được miễn án phí nên ông C không phải nộp). Bà Phạm Thị S phải chịu 2.191.322đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Phạm Thị S (do ông Bùi Văn D) nộp thay là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0002850 ngày 09/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Bà Phạm Thị S còn phải nộp 1.891.322đ *(Một triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn ba trăm hai mươi hai đồng)*(chưa nộp).

- Anh Trịnh Đức P và chị Lê Thị O phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị S, ông trịnh Xuân C và anh Trịnh Đức P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền bà S, anh P đã nộp tạm ứng theo các biên lai số 0004698 ngày 11/10/2017 và số 0002421 ngày 16/10/2017.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 01/02/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải D- ơng;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Các đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

T.M Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Huy Hiểu