

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH
VĨNH LONG**

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

Bản án số: 157/2017/DS-PT
Ngày 27- 9 – 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Bà Phạm Thị Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh
Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2017/TLPT-DS ngày 22
tháng 8 năm 2017.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DSST ngày 17 tháng 7 năm 2017
của Toà án nhân dân thị xã C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2017/QĐ - PT
ngày 05 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1965, có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê
Văn B – Giám đốc công ty luật TNHH MTV C, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Nhật P, sinh năm 1955, có mặt

Địa chỉ: Tổ 29, khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hòa Duy T – Văn phòng luật sư H, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh long, có mặt.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1969, vắng mặt.
2. Anh Trần Quang K1, sinh năm 1987, vắng mặt.
3. Anh Trần Quang K2, sinh năm 1990, vắng mặt.
4. Chị Trần Thị Phương T, sinh năm 1991, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp cho bà H; anh K1; anh K2; chị T do ông Trần Văn P làm đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017, có mặt.

5. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1961, có mặt.
6. Anh Phạm Nhật A, sinh năm 1985, có mặt.
7. Anh Phạm Nhật E, sinh năm 1986, có mặt.
8. Chị Phạm Thu T, sinh năm 1991, có mặt.
9. Chị Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1984, vắng mặt.
10. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1987, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 29, khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp cho bà T; anh Nhật A; anh Nhật E; chị T; chị G; chị T do ông Phạm Nhật P làm đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2016, có mặt.

11. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1963, có mặt

Địa chỉ: Tổ 10, khóm D, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

12. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.
13. Phòng tài nguyên và môi trường thị xã C, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn ông Trần Văn P kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản khai ngày 28/3/2016 và ngày 01/4/2016 và tại lời khai hòa giải nguyên đơn là ông Trần Văn P trình bày: Thừa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 730m² tọa lạc tổ 5, khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long do ông nhận thừa kế từ cha là ông Trần Văn X chết ngày 10/8/2004, mẹ tên Nguyễn Thị D chết ngày 16/7/2012, nguồn gốc đất này là do cha ông mua của ông Tư L năm 1989, mua diện tích hơn 5.000m² nhưng không nhớ cụ thể, nay ông L đã chết không còn vợ, con hay cha mẹ anh em gì, khi kê khai đất thì ông X cha ông đứng tên là 3 thửa: Thửa 13, 14, 15 đều là mua đất của ông L, ông nhận thừa kế 3 thửa của cha ông. Ông Phạm Nhật P ở nhờ trên đất cha ông cho ở từ năm 1999, không giấy tờ, không nói thời gian trả đất, ông P cất nhà tường kiên cố để ở, phía sau là nhà tạm. Đầu năm 2016 ông P xây thêm 1 căn nhà kiên cố phía sau nhà đang ở, ông có ngăn cản và báo với phường B, có lập biên bản hay không thì ông không biết. Nay ông yêu cầu ông P phải dỡ căn nhà mới cất năm 2016 trả đất ông theo thực đo diện tích là 114,4m², còn căn nhà cũ phía trước thì không yêu cầu, nay căn nhà cũ này ông P cũng đã dỡ bỏ đất thuộc hành lang lộ giới.

Tại bản khai ngày 04/5/2016 và tại các lời khai hòa giải bị đơn ông Phạm Nhật P trình bày: Nhà và đất ông đang ở là do ông mua của ông Lê Văn Q năm 1991 có giấy tay, có nhân chứng và chính quyền ấp, xã xác nhận, mua giá 3.500.000đ, không có đo đất nên không có ghi diện tích đất, ước tính ngang trước là 5m5, dài 12m, ngang sau là 9m, hình chữ L. Nguồn gốc nhà đất là trước đây của ông Nguyễn Văn N nay ông N chết, có vợ ở Cần Thơ nhưng ông không rõ địa chỉ cụ thể; ông N bán nhà đất lại cho ông Phan Văn T năm 1980, ông T chết, có vợ ở Tây Ninh nhưng ông không rõ địa chỉ cụ thể; ông T bán nhà đất cho ông Lê Văn Q năm 1988; ngày 24/1/ 1991 ông Q bán nhà đất lại cho ông, khi mua nhà đất ông có sửa chữa lại vì nhà xuống cấp qua nhiều đời sử dụng. Ngày 15 tháng giêng năm 2016 ông có xây dựng 1 căn nhà phía sau nhà cũ, căn nhà xây kiên cố, 1 trệt, 1 lầu, khi xây dựng ông có báo chính quyền có đến đất xem xét, khảo sát và lập biên bản yêu cầu ông ngưng xây dựng ông báo căn nhà ông sắp sập nên ông tiếp tục xây dựng. Ông không ở nhờ trên đất ông X, ông không biết lý do gì nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông X trong khi ông X là

người mua đất ông L sau khi ông mua đất ông Q, việc ông X đứng tên là đứng tên trùm trên đất ông mua của ông Q. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu ông P, ông yêu cầu công nhận phần đất ông thực sử dụng là của ông theo thực đo diện tích là 114,4m² (đã bỏ ra hành lang an toàn giao thông đường bộ).

Tại bản khai ngày 01/4/2016 của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Trần Thị H (vợ ông P), Trần Quang K1, Trần Quang K2, Trần Thị Phương T (các con ông P) trình bày yêu cầu thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông P tháo dỡ căn nhà xây dựng trả đất chiều ngang 8m, dài 13m, diện tích 104m² tại thửa số 13, diện tích 730m² do ông P đứng tên quyền sử dụng đất, tất cả đều ủy quyền cho ông Trần Văn P làm đại diện.

Tại bản khai ngày 04/5/2016 của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Đặng Thị T (vợ ông P), Phạm Nhật A, Phạm Nhật E, Phạm Thị Thu T, Nguyễn Thị Cẩm G, Nguyễn Thị T (là các con và dâu ông P) trình bày và yêu cầu như sau: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P, gia đình không đồng ý tháo dỡ căn nhà, đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận phần đất diện tích 140m² chiết thửa số 13 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình, tất cả đều ủy quyền cho ông Phạm Nhật P làm đại diện.

Tại đơn xin xác nhận và bản khai ngày 16/10/2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Q trình bày: Ngày 24/1/1991 ông có bán cho ông Phạm Nhật P diện tích đất 189,25m² tọa lạc tại khóm D, phường B là sự thật và xin vắng mặt và tại đơn xin vắng mặt ngày 12/5/2017 của ông Q khai ông bán cho ông P đất và căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ và các mốc ranh giới kề cận cùng diện tích đất cho ông P hiện đang sử dụng ổn định nay xảy ra tranh chấp, ông xin vắng mặt ông không tranh chấp gì với ông P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DSST ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã C xử, quyết định:

Áp dụng vào các Điều 500, 501 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 99, 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P và ông Trần Văn P được ủy quyền của chị Trần Thị H, Trần Quang K1, Trần Quang K2, Trần Thị Phương T,

bác yêu cầu về yêu cầu hộ gia đình ông Phạm Nhật P phải bồi hoàn giá trị đất diện tích đất theo thực đo là 114,4m² theo giá là 6.000.000đ/m² thành tiền là 686.400.000đ (Sáu trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) đất thuộc một phần trong thửa 13, diện tích 730m² loại đất thổ vườn do ông Trần Văn P đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo ngày 04/8/2016.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Nhật P.

- Chấp nhận cho hộ gia đình ông Phạm Nhật P được tiếp tục ở sử dụng phần đất tranh chấp theo thực đo diện tích là 114,4m² thuộc một phần trong thửa 13, diện tích 730m² loại đất thổ vườn do ông Trần Văn P đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất theo trích đo ngày 04/8/2016. (Kèm theo biên bản trích đo ngày 04/8/2016)

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P đứng tên một phần tại thửa số 13, diện tích 730m² loại đất thổ vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Phạm Nhật P có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phần đất trên theo qui định pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn P phải nộp số tiền là: 31.456.000đ (Ba mươi một triệu, bốn trăm năm mươi sáu ngàn đồng) ông P được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai thu số 0008118 ngày 15/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C. Vậy ông P còn phải nộp thêm số tiền là 25.476.000đ (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

- Trả lại ông Phạm Nhật P số tiền nộp tạm ứng án phí là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008144 ngày 05/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

- Về chi phí khảo sát và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn P phải nộp số tiền là: 12.308.900đ (Mười hai triệu ba trăm lẻ tám ngàn chín trăm đồng) ông P đã nộp xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/7/2017 nguyên đơn Trần Văn P yêu cầu cấp phúc thẩm buộc gia đình bị đơn Phạm Nhật P phải trả giá trị đất cho ông với diện tích 114,4m² với giá theo định giá là 4.300.000 đồng/m² = 491.920.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Trần Văn P có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần kháng cáo, ông P chỉ yêu cầu phía ông P bồi hoàn giá trị 18,8m² đất thuộc chiếc thửa 13, trong biên bản khảo sát đo đạc là thửa 13-1, mỗi mét vuông là 2.300.000 đồng, tổng số tiền ông P phải bồi hoàn giá trị cho ông là 43.240.000 đồng, sau khi bồi hoàn số tiền trên xong thì ông P được sử dụng toàn bộ diện tích 114,4m² như tòa sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn P và ông Phạm Nhật P đã thỏa thuận được với nhau nội dung như sau: Ông Phạm Nhật P có trách nhiệm bồi hoàn giá trị 18,8m² đất thuộc chiếc thửa 13, trong biên bản khảo sát đo đạc là thửa 13-1, mỗi mét vuông là 2.300.000 đồng, tổng số tiền ông P phải bồi hoàn giá trị đất cho ông P là 43.240.000 đồng, sau khi bồi hoàn số tiền trên xong thì ông P được sử dụng toàn bộ diện tích 114,4m² như tòa sơ thẩm đã xử. Về án phí ông P và ông P thống nhất mỗi bên chịu 50% án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ vấn đề giải quyết vụ án, việc các đương sự thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Văn P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Nhật P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn Trần Văn P và bị đơn Phạm Nhật P được Tòa án triệu tập hợp lệ. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn P là còn trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn P và ông Phạm Nhật P đã thỏa thuận được với nhau nội dung như sau: Ông Phạm Nhật P có trách nhiệm bồi hoàn giá trị 18,8m² đất thuộc chiếc thửa 13, trong biên bản khảo sát đo đạc là thửa 13-1, mỗi mét vuông là 2.300.000 đồng, tổng số tiền ông P phải bồi hoàn giá trị đất cho ông P là 43.240.000 đồng, sau khi bồi hoàn số tiền trên xong thì ông P được sử dụng toàn bộ diện tích 114,4m² như tòa sơ thẩm đã xử. Về án phí ông P và ông P thống nhất mỗi bên chịu 50% án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận này của các đương sự và sửa án sơ thẩm

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: 2.162.000 đồng (5% của số tiền 43.240.000 đồng) Nguyên đơn Trần Văn P và bị đơn Phạm Nhật P thỏa thuận mỗi người chịu 50% là 1.081.000 đồng, xét đây là sự thỏa thuận và tự nguyện của các đương sự nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn P phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Ông Phạm Nhật P có trách nhiệm bồi hoàn giá trị 18,8m² đất thuộc chiếc thửa 13, trong biên bản khảo sát đo đạc là thửa 13-1, mỗi mét vuông là 2.300.000 đồng, tổng số tiền ông P phải bồi hoàn giá trị đất cho ông P là 43.240.000 đồng, sau khi bồi hoàn số tiền trên xong thì ông P được sử dụng toàn bộ diện tích 114,4m² như tòa sơ thẩm đã xử.

Căn cứ Điều 500, 501 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 99, 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1/ Về nội dung:

- Chấp nhận cho hộ gia đình ông Phạm Nhật P được tiếp tục ở sử dụng phần đất tranh chấp theo thực đo diện tích là 114,4m² thuộc một phần trong thửa 13, diện tích 730m² loại đất thổ vườn do ông Trần Văn P đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm Đông Thuận, phường Đông Thuận, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất theo trích đo ngày 04/8/2016. (Kèm theo biên bản trích đo ngày 04/8/2016)

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Phương đứng tên một phần tại thửa số 13, diện tích 730m² loại đất thổ vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Phạm Nhật P có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phần đất trên theo qui định pháp luật.

2/ Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam về án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm: 2.162.000 đồng (5% của số tiền 43.240.000 đồng) Nguyên đơn Trần Văn P và bị đơn Phạm Nhật P thỏa thuận mỗi người chịu 50% là 1.081.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.980.000 đồng mà ông Trần Văn P đã nộp trước theo biên lai thu số 0008118 ngày 15/4/2016, vậy ông P còn nhận lại số tiền 4.899.000 đồng (Bốn triệu, tám trăm chín mươi chín nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo lai thu số 0008144 ngày 05/5/2016, vậy ông P còn phải nộp thêm số tiền 881.000 đồng (Tám trăm tám mươi một nghìn đồng)

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn P phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông P đã nộp theo lai thu số 0008579 ngày 27/7/2017, vậy ông P không phải nộp thêm.

3/ Về chi phí khảo sát và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn P phải nộp số tiền là: 12.308.900đ (Mười hai triệu ba trăm lẻ tám ngàn chín trăm đồng) ông P đã nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 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:

- TAND CC: 01b;
- CA: 01b;
- VKSND TVL: 02b;
- TAND TXC: 01b;
- CC THADS TXC: 01b;
- Các ds: 15b;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vương Minh Tâm