| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH QUẢNG NINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 20/2019/DS-PT
Ngày: 30-5-2019
"V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

# NHÂN DANH

## NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Vương

*Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Hồng Ánh

Ông Ngô Văn Thắng

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2019/QĐPT-DS ngày 09/5/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Đinh Văn Th**, sinh năm 1956 và bà **Trần Thị Nh**, sinh năm 1959; Địa chỉ: phường H H, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Đinh Thị Mỹ G**, sinh năm 1982; Địa chỉ: phường B Đ, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2018); có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Tá T**, sinh năm 1960; Địa chỉ: phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan liên quan*: **Bà Lê Thị N**, sinh năm 1963; Địa chỉ: phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Đinh Văn Th.

*5. Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*) Theo đơn khởi kiện của ông Đinh Văn Th, bà Trần Thị Nh và lời khai của người được nguyên đơn ủy quyền là chị Đinh Thị Mỹ G thì nội dung vụ án như sau:

Ông Th, bà Nh là chủ sử dụng mảnh đất diện tích 506,5 $m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 592125 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 05/10/2010, giáp ranh với đất nhà ông Nguyễn Tá T. Năm 2010, gia đình ông T đã xây dựng và lấn chiếm sang đất gia đình ông Th, bà Nh phần diện tích 31,2$m^2$.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nguyên trạng 31,2$m^2$ đất đã lấn chiếm hoặc trả lại 31,2$m^2$ đất đã lấn chiếm theo hướng đổi một phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm mà trên đó bị đơn đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng, lấy một phần vào phần đất của bị đơn cho đủ 31,2$m^2$, ranh giới cách ngôi nhà 02 tầng phía sau 0,95m, phía trước cách 0,75m hoặc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 31,2 $m^2$ đất bị lấn chiếm theo đơn giá 8.000.000đ/$m^2$.

*) Bị đơn ông Nguyễn Tá T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:

Gia đình ông T, bà N là chủ sử dụng mảnh đất diện tích 855,4 $m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 180779 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 28/12/2005, giáp ranh với diện tích đất của nhà ông Th, bà Nh. Mảnh đất nhà ông Th, bà Nh do gia đình ông H, bà H là em của ông Th, bà Nh đang quản lý, sử dụng. Năm 2010, gia đình ông T xây dựng nhà, có thỏa thuận với ông H, bà H về mốc giới giữa hai mảnh đất để xây dựng. Ông T, bà N thừa nhận: Quá trình xây dựng, do sơ xuất khi cắm mốc và muốn xây dựng nắn thẳng công trình nên ông T đã xây dựng phần công trình tường rào lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông Th, bà Nh 31,2 $m^2$ theo đúng như kết quả thẩm định ngày 12/6/2018. Đến năm 2016 bà Nh mới đến trao đổi với ông T và bà N về việc lấn đất, năm 2017 UBND phường H L mới mời ông bà lên làm việc.

Nay, ông T đề nghị được trả bằng tiền giá trị mảnh đất cho nguyên đơn với giá 2.300.000đ/$m^2$ (theo giá thị trường bằng giá tại thời điểm nguyên đơn mua mảnh đất theo nguyên đơn đã trình bày).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 12/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 31,2 $m^2$ đất mà bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn bằng tiền theo đơn giá 2.300.000đ/$m^2$, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 71.760.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/9/2018, nguyên đơn ông Đinh Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì quyết định của Tòa án sơ thẩm chưa khách quan, không thỏa đáng và không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình ông.

Ngày 26/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long kháng nghị Bản án sơ thẩm về việc xác định nghĩa vụ thanh toán (*ông Nguyễn Tá T*

*và bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ liên đới*) và xác lập quyền sử dụng đất cho bị đơn; về án phí; nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án và hình thức của bản án.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đinh Thị Mỹ G, bị đơn ông Nguyễn Tá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N đã thống nhất giá đất tranh chấp tại tổ 1, khu 5, phường H L, thành phố Hạ Long là 4.500.000 đồng/$m^2$ (theo biên bản làm việc ngày 09/5/2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh).

Đến ngày 28/5/2019, các bên đương sự đã lập biên bản thỏa thuận thống nhất các nội dung sau:

1. Ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N được toàn quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất tranh chấp tại tổ 1, khu 5, phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (có sơ đồ kèm theo).

2. Ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N có trách nhiệm thanh toán cho

nguyên đơn là ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh, số tiền của tổng diện tích đất tranh chấp là 31,2$m^2$ x 4.500.000 đồng/$m^2$ = 140.400.000đ (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Chị Đinh Thị Mỹ G là người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh đã nhận đủ số tiền 140.400.000đ (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Các bên đương sự cam kết cùng nhau thực hiện các quy định của pháp luật để ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N được quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất tranh chấp tại tổ 1, khu 5, phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị G, ông T và bà N giữ nguyên nội dung đã thỏa thuận trên. Chị G thay đổi yêu cầu kháng cáo là chỉ kháng cáo liên quan đến nội dung mà các bên đã thỏa thuận được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút một phần kháng nghị về nội dung không tuyên buộc người liên quan phải liên đới chịu nghĩa vụ thanh toán và xác định nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án; giữ nguyên nội dung kháng nghị còn lại và có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án, xác lập quyền sử dụng đất cho bị đơn, xác định lại án phí và hình thức của bản án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Đinh Thị Mỹ G thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo liên quan đến nội dung mà các bên đã thỏa thuận được. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của nguyên đơn, nên cần được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút một phần kháng nghị, về nội dung yêu cầu bà Lê Thị N phải liên đới cùng Bị đơn chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn và xác định nghĩa vụ chậm trả là phù hợp; Bởi các đương sự đã thỏa thuận thanh toán bằng tiền và đã thanh toán cho nhau xong.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 284; khoản 3 Điều 289 - Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của chị G và Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị đã rút của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn Th:

Ông Đinh Văn Th ban đầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, cho rằng quyết định của Tòa án sơ thẩm chưa khách quan, không thỏa đáng và không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình ông. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Thắng là chị Đinh Thị Mỹ G đã thay đổi yêu cầu kháng cáo là chỉ kháng cáo liên quan đến nội dung mà các bên đã thỏa thuận được. Hội đồng xét xử thấy:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như trước và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Thắng mà đại diện theo ủy quyền là chị Đinh Thị Mỹ G và bị đơn ông Nguyễn Tá T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Ông T và bà N được toàn quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất tranh chấp tại tổ 1, khu 5, phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ông T và bà N có trách nhiệm thanh toán cho ông Th và bà Nh số tiền tương ứng giá trị sử dụng của tổng diện tích đất tranh chấp là 31,2$m^2$ x 4.500.000 đồng/ 01$m^2$ = 140.400.000đ (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Chị Đinh Thị Mỹ G là người đại diện theo ủy quyền của ông Th và bà Nh đã nhận đủ số tiền 140.400.000đ (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Đồng thời các bên đương sự cũng cam kết sẽ cùng nhau thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật để ông T và bà N được quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất trên.

Nội dung thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên căn cứ Điều 300 - Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Th, bà Nh và bị đơn ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long:

Về kháng nghị xác lập quyền sử dụng đất cho bị đơn: Bản án sơ thẩm buộc ông T trả cho nguyên đơn số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm 31,2m$^2$, nhưng lại không xác lập quyền sử dụng diện tích đất này cho vợ chồng ông T là thiếu sót, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Bởi lẽ, vợ chồng ông T chỉ được quyền sử dụng và được cấp GCNQSDĐ khi bản án của Tòa án xác lập quyền này (*theo qui định tại điểm d khoản 1 điều 99 – Luật Đất đai 2013*).

Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 71.760.000 đồng (theo giá bị đơn đưa ra), nhưng lại buộc bị đơn chịu án phí tương ứng với mức giá của Hội đồng định giá là 56.160.000 đồng là không đúng, bởi theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, trong vụ án này bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu án phí trên số tiền thực tế thanh toán cho nguyên đơn.

Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi rõ họ, tên bị đơn chịu nghĩa vụ và họ, tên những nguyên đơn được hưởng số tiền thanh toán là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự và gây khó khăn khi thi hành bản án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy những nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long là có căn cứ, nên cần được chấp nhận và cấp phúc thẩm khắc phục, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Đối với chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Tuy không bị kháng cáo, kháng nghị nhưng qua nghiên cứu hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn là ông Th có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và xin chịu toàn bộ chi phí. Chị G là người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà Nh đã nộp tiền tạm ứng chi phí là 5.000.000 đồng; trong đó chi phí thẩm định, định giá hết 3.300.000 đồng, còn lại 1.700.000 đồng đã hoàn trả lại cho chị G, nhưng cấp sơ thẩm không nhận định trong bản án là thiếu sót.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự không thỏa thuận được về phần án phí, nên Hội đồng xét xử xác định án phí dân sự sơ thẩm như sau: Các đương sự tự đã thỏa thuận và thanh toán tiền cho nhau trước ngày mở phiên tòa nên ông T và N phải liên đới chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm là 3.510.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là ông Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 284, khoản 3 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 202, khoản 1 Điều 203 - Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 37 - Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, về nội dung tuyên buộc người liên quan bà Lê Thị N phải liên đới cùng bị đơn chịu nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn và xác định nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, sửa bản án sơ thẩm.

2.1 Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như sau:

Bị đơn ông Nguyễn Tá T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N phải trả lại cho nguyên đơn ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh 31,2 $m^2$ đất đã lấn chiếm, thuộc thửa đất số 2 tờ Bản đồ số 32 tại địa chỉ tổ 1, khu 5 phường H L, thành phố Hạ Long; Nhưng do đã xây dựng tường rào, công trình và trồng cây trên phần đất lấn chiếm nên được trả bằng tiền theo đơn giá 4.500.000đ/$m^2$, tổng số tiền ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N phải trả cho ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh là 140.400.000đ (một trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). (Ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N đã thanh toán số tiền trên cho ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh theo biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2019).

2.2 Ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N được quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (5,6,7,23,14) thuộc thửa đất số 2 tờ Bản đồ số 32 tại địa chỉ tổ 1, khu 5, phường H L, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 592125 mang tên ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Nh (có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật để ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N được quyền sử dụng 31,2$m^2$ đất tranh chấp nêu trên.

2.3 Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Tá T và bà Lê Thị N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.510.000đ (ba triệu năm trăm mười nghìn đồng).

Ông Đinh Văn Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000197 ngày 02/10/2018 của Chi cục dân sự thi hành án dân sự thành phố Hạ Long; ông Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Đinh Văn Th 5.460.000đ (năm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 0002914 ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Nguyễn Văn Vương**