

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 44/2020/DS-PT

Ngày: 11/5/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông **Trần Vĩnh Yên.**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Thành Dương**

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Ngọc Tú** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu tập thể trường Cao đẳng A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Bị đơn: Bà L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu tập thể trường Cao đẳng A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, Bà L, Bà N có mặt; Ông L có đơn xin vắng mặt ghi ngày 11/5/2020)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

Theo nội dung khởi kiện, các bản tự khai và biên bản hòa giải, tại phiên tòa ông Nguyễn Huy H khai;

Ngày 19/07/2017 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà L và ông L 2000m² đất thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hai bên có lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng với giá là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Vợ chồng ông đã thanh toán 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) vào đợt 1, số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) còn lại sẽ thanh toán vào cuối năm.

Tuy nhiên khi vợ chồng ông lo đủ số tiền trên thì Bà L không đồng ý bán nữa nên ông khởi kiện ra Tòa đề nghị Bà L, Ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/07/2017 như đã giao kết, thực hiện các thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất 2000 m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Nếu Bà L hủy hợp đồng thì phải bồi thường cho vợ chồng ông bà gấp đôi số tiền đã đặt cọc tương đương là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Tại phiên tòa, Ông H rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/07/2017 với Bà L, Ông L. Ông Hoàng yêu cầu Bà L bồi thường cho ông gấp đôi số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng)

**** Tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà L trình bày:***

Vào khoảng năm 2017, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà N 2000m² đất thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y xã T (nay là phường T) thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, không có công chứng, hợp đồng do vợ chồng Ông H, Bà N soạn thảo. Ông H, Bà N đã đưa cho bà 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và hẹn đến tháng 9/2017 sẽ giao hết số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) còn lại. Nhưng đến tháng 9/2017 Ông H, Bà N vẫn không thanh toán số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) như thỏa thuận nên bà không giao đất cho Ông H, Bà N.

Nay Ông H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; nếu không thì phải bồi thường cho Ông H gấp đôi số tiền mà Ông H, Bà N đã đặt cọc với số tiền bồi thường là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) thì bà không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà N:** thống nhất ý kiến với Ông H

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông L có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Tại bản án sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã tuyên:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy H. Hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/07/2017 giữa ông Nguyễn Huy H bà N với bà L và ông L. Buộc bà L, ông L có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Huy H, bà N số tiền 500.0000.0000đ (Năm trăm triệu đồng). Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/07/2017 giữa ông Nguyễn Huy H bà N với bà L và ông L. Buộc ông Nguyễn Huy H bà N có trách nhiệm trả cho bà L và ông L 01(một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN087114 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/06/2013 cho Ông L Bà L

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến ngày 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 357 BLDS năm 2015

Ngoài ra còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 27/8/2019 nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai và đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

* Ngày 18/9/2019 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 296/QĐ/KNPT – P9 kháng nghị đối với bản án số 38/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Trong quá trình tiến hành tố tụng cấp sơ thẩm không lấy lời khai của Ông L và Ông L cũng không có bản tự khai nộp cho tòa án, cấp sơ thẩm nhận định Ông L có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng trong hồ sơ vụ án không có đơn xin xét xử vắng mặt của Ông L là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông L.

[2] Về kháng cáo của Ông H-Bà N và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Đối với kháng cáo của Ông H và Bà N cho rằng cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ về việc “tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất” của nguyên đơn, hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bị đơn với nguyên đơn ký ngày 19/7/2017, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng mà không bồi thường cho nguyên đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên đề nghị sửa án sơ thẩm. Xét kháng cáo của Ông H-Bà N là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cho rằng: Tòa cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/7/2017 giữa Ông H, Bà N với Bà L, Ông L được thể hiện và phân tích tại phần nhận định “ Về lỗi trong hợp đồng được xác định như sau:” nhưng sau khi nhận định, phân tích xong thì Hội đồng xét xử không xác định, nhận định lỗi cụ thể thuộc về ai mà nhận định luôn “không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H.....”. Hơn nữa Tòa sơ thẩm cần xác định, đánh giá chứng cứ khách quan xác định lỗi dẫn

đến hợp đồng vô hiệu, nội dung của hợp đồng mâu thuẫn giữa phương thức thanh toán và trách nhiệm của các bên. **Cấp sơ thẩm cần làm rõ thời hạn thanh toán** vì trong hợp đồng ngày 19/7/2017 không ghi thời hạn trả số tiền còn lại 300.000.000đ. Do các bên không thỏa thuận về thời hạn thanh toán và hợp đồng không thỏa thuận đặt cọc nhưng phần trách nhiệm của các bên lại thỏa thuận phạt cọc. Do đó phải xác định hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được do vô hiệu. Đồng thời cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự 2015.

Tại phần nhận định của Bản án cấp sơ thẩm cho rằng số tiền 500.000.000đ mà Ông H, Bà N thanh toán cho Bà L, Ông L là số tiền đặt cọc là không đúng. Bởi lẽ, cần phải xác định rõ bản chất của Hợp đồng cả về hình thức và nội dung; Hợp đồng ngày 19/7/2017 (Bút lục 16,17) thể hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các Điều, Khoản quy định về giá mua bán, phương thức thanh toán qua các đợt 1, đợt 2 và trách nhiệm của các bên cho nên việc Bà L viết trong hợp đồng “..... nhận đủ số tiền cọc là 500.000.000đ thì không thể coi đây là tiền cọc vì hợp đồng không có ghi số tiền cọc mà do Bà L ghi tiền cọc. Thực chất là số tiền mà bên B - ông Nguyễn Huy H, bà N thanh toán theo từng đợt cho bên A - ông L, bà L.

Phiên tòa sơ thẩm được xét xử 02 ngày, kể từ ngày 19 và ngày 20/8/2019, ngày 20/8/2019 Bà N vắng mặt Tòa cấp sơ thẩm vẫn nhận định và tuyên đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/7/2017 giữa Ông H, Bà N với Bà L, Ông L là không đúng. Bởi lẽ, tại phiên tòa chỉ có Ông H là người yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến hỏi Bà N về việc có yêu cầu tiếp tục hợp đồng hay không mà đã tuyên đình chỉ về phần nội dung yêu cầu này là chưa đầy đủ và không đúng (được thể hiện tại trang 4 của Bản án phần nhận định) cho nên kéo theo hậu quả không giải quyết triệt để đầy đủ, đúng yêu cầu khởi kiện đương sự. Nguyên đơn khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp không thực hiện được hợp đồng thì phải bồi thường. Tuy nhiên cấp sơ thẩm đình chỉ về nội dung yêu cầu này mà không xem xét yêu cầu bồi thường là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm thể hiện Tòa cấp sơ thẩm thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng phần tuyên án lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc Bà L, Ông L có trách nhiệm trả lại cho Ông H, Bà N số tiền 500.000.000đ là mâu thuẫn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết triệt để vụ án.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập, xác minh làm rõ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để tách thửa đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là một thiếu sót. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn vi phạm về thủ tục nghị án như tại biên bản nghị án Bút lục số 140, 141, 142 không ghi phần Quyết

định của Hội đồng xét xử vào biên bản nghị án theo Khoản 3, Điều 264 Bộ Luật tố tụng dân sự, theo nghị quyết số 01/2017 ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Đồng thời tại phần nhận định Hội đồng xét xử có nhận định về chi phí tố tụng nhưng đến phần Quyết định không tuyên về phần chi phí tố tụng của các bên đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ những vi phạm trên của cấp sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thừa nhận số tiền nguyên đơn trả 500.000.000 đồng là tiền thanh toán lần 1 của hợp đồng CNQSD đất như vậy quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng CNQSD đất do đó tòa án cần xem xét hợp đồng này có hiệu lực hay vô hiệu nếu vô hiệu thì sẽ giải quyết hậu quả của vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đề nghị nếu tòa án tuyên vô hiệu thì đề nghị tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu. Do sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn đã làm thay đổi bản chất của sự việc liên quan đến đường lối giải quyết của vụ án mà chưa được tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên cần phải hủy án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ trong vụ án, đồng thời vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Huy H, bà N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm;

Ông H, Bà N nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho Ông H, Bà N.

Về án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: kháng cáo của ông Nguyễn Huy H, bà N.

Hủy bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Ông Nguyễn Huy H, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông H, Bà N mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự

phúc thẩm theo biên lai thu số 0000309; 0000310 ngày 27/8/2019; của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biê Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐN;
- TANDTp.B;
- Chi cục THADSTp. B;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Vĩnh Yên

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên. (về phần miễn án phí Ông L chưa đủ 60 tuổi trở lên để miễn án phí được tính từ thời điểm xét xử vụ án).

Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N nằm trong thời hạn luật định, đúng quy định của pháp luật nên được đưa ra để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc áp dụng pháp luật giải quyết, thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách người tham gia tố tụng tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thu, bà Nguyễn Thị Biên Thùy, bà Đặng Thị Bích Thủy đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và không có yêu cầu độc lập trong vụ án, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội phải bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 180.000.000 đồng:

Theo hồ sơ cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận, Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội xây dựng trạm phát sóng di động từ năm 2014, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bà Thu vào năm 2016. Tại thời điểm Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội xây trạm bà Thu không có ý kiến gì vì cho rằng đây là đất của ông Châu. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Sơn bà Vui cũng không có ý kiến phản đối việc đặt trạm mà chỉ thu tiền nhà trọ hàng tháng. Do đó, có

thể khẳng định Tập đoàn không có hành vi xâm phạm về tài sản (hành vi lấn, chiếm đất) của nguyên đơn để làm căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra là những thiệt hại về tài sản gì, thiệt hại về tài sản bị mất hoặc bị giảm sút theo quy định tại Điều 589 của Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn căn cứ vào thu nhập bị mất nếu xây phòng trọ trên đất để kinh doanh là không phù hợp, không phải là thu nhập thực tế bị mất. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ngoài diện tích đất 263,4m² đất trạm, phần diện tích đất còn lại của thửa 524 là đất trồng, gia đình ông Sơn, bà Vui không canh tác. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, bị đơn cung cấp hợp đồng thuê đất với ông Khương, bà Thùy và hàng tháng trả số tiền 3.000.000 đồng cho toàn bộ trạm BTS từ năm 2014 đến năm 2019 nên số tiền thuê đất này phải được trả cho chủ sở hữu hợp pháp là ông Sơn và Vui từ thời điểm ông bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Bị đơn yêu cầu Tòa án căn cứ vào phần diện tích đất đất trạm và thời gian từ khi ông Sơn, bà Vui được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ bồi thường là có cơ sở được chấp nhận, cụ thể:

Số tiền thuê hàng tháng là 3.000.000 đồng cho tổng diện tích là 540m², phần diện tích đất trạm trên thửa 524 tờ bản đồ số 39 là 263,4m² tương ứng với số tiền 1.461.000 đồng/tháng x 45 tháng = 65.745.000 đồng. Tập đoàn Viettel phải trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên là đúng quy định của pháp luật

Như vậy cấp sơ thẩm đã tính toán buộc Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông quân đội phải trả cho nguyên đơn số tiền 65.745.000 đồng là đúng quy định của pháp luật, Do đó kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội phải bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 180.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông quân đội (gọi tắt là Tập đoàn Viettel) phải di dời một phần trạm thu, phát sóng di động (gọi tắt là trạm BTS) trên phần đất thuộc thửa 524 tờ bản đồ số 39 xã Thiện Tân của nguyên đơn:

Thửa đất số 524 tờ bản đồ số 39 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu do ông Trần Ngọc Sơn, bà Vũ Thị Vui nhận chuyển nhượng từ bà Đoàn Thị Thu năm 2016. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 287244 ngày 26/02/2016. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn và bà Vui, thửa đất số 524 tờ bản đồ số 39 xã Thiện Tân đã được UBND huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị Thu. Tại văn bản số 4856/ĐC-UBND ngày 20/8/2019 và 6175/ĐC-UBND ngày 15/10/2019 UBND huyện Vĩnh Cửu trả lời việc cấp giấy cho bà Thu là đúng quy định pháp luật về đất đai. Do đó, ông Sơn và bà Vui là chủ quyền sử dụng đất hợp pháp được nhà nước thừa nhận và pháp luật bảo vệ. Quá trình giải quyết, Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội thừa nhận không ký hợp đồng với ông Sơn, bà Vui mà ký hợp đồng

thuê mặt bằng với ông Khương, bà Thùy. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc sẽ di dời tạm thu phát sóng di động BST trên phần đất thửa đất số 524 tờ bản đồ số 39 để trả lại đất cho ông Sơn, bà Vui. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận. Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân đội phải có trách nhiệm di dời 01 phòng máy phát điện, 01 phần của trụ anten 02 móng dây co, trụ bê tông, 03 trụ điện hạ thế cao 6,5m trên phần đất 263,4m² thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 39 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 0793/2019 ngày 18/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu. Cấp sơ thẩm đã xét xử như trên là đúng quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

*Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Khương, bà Trần Thị Bích Thùy, ông Đoàn Thanh Châu, bà Đinh Thị Bích Thủy không có yêu cầu độc lập nên không xem xét trong vụ án này nhưng có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 3.000.000 đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[4] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất, bác cầu bồi thường thiệt hại, ý kiến là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Ngọc Sơn-bà Vũ Thị Vui.
Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:08/2019/DS-ST

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Sơn và bà Vũ Thị Vui về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội.

Buộc Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội phải di dời một phần trạm phát sóng di động (BTS) gồm: 01 phòng máy phát điện, 01 phần của trụ anten 02

móng dây co, trụ bê tông, 03 trụ điện hạ thế cao 6,5m trên phần đất 263,4m² thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 39 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 0793/2019 ngày 18/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Sơn, bà Vũ Thị Vui về “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Buộc Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội phải bồi thường cho ông Trần Ngọc Sơn, bà Vũ Thị Vui số tiền 65.745.000 đồng (sáu mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông quân đội phải chịu 300.000 đồng án phí về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và số tiền án phí về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là 3.287.250 đồng; tổng số tiền án phí bị đơn phải chịu là 3.587.250 đồng (ba triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Ông Trần Ngọc Sơn, bà Vũ Thị Vui phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 5.712.750 đồng (năm triệu bảy trăm mười hai ngàn bảy trăm năm mươi đồng); Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004766 ngày 10/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu. Ông Trần Ngọc Sơn và bà Vũ Thị Vui còn phải nộp số tiền 3.012.750 đồng (ba triệu không trăm mười hai ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc Sơn và bà Vũ Thị Vui mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông Sơn, bà Vui được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002306 và 0002307 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, ông Sơn, bà Vui đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của 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 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 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 kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên