

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **180/2017/DS-PT**
Ngày 20-12-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến
Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2017/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1960.

2. Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A, tổ K, khu phố Z, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông Vũ Phần K, sinh năm 1969.

2. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số F, đường N, tổ y, khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Trương Quốc H – Đoàn luật sư Thành phố H1 và luật sư Nguyễn Vũ C – Đoàn luật sư thành phố H2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn V, sinh năm 1973.
2. Bà Vũ Thị Phương U, sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: Số L, đường N, khu phố T, phường G, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Phấn K – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ, trình bày:

Ông Vũ Phấn K là em ruột của bà Vũ Thị Đ. Do gia đình ông K mới vào Đồng Nai lập nghiệp, hoàn cảnh khó khăn, năm 2004, vợ chồng ông Q, bà Đ cho vợ chồng ông K, bà H ở nhờ trên thửa đất số 616, tờ bản đồ số 41, tại tổ 27, khu phố G, phường T, thành phố B.

Do muốn đăng ký nhập khẩu cho con cái học hành được thuận lợi, ông K đề nghị vợ chồng ông Q cho được đứng tên đăng ký đối với thửa đất trên. Vì tình cảm chị em trong nhà nên vợ chồng ông Q, bà Đ đồng ý. Ngày 08/11/2006, ông K được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B, cấp giấy biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số 2777/VPĐK-QSDĐ.

Ngày 10/11/2006, ông K viết giấy cam kết xác định việc tuy đứng tên đăng ký nhưng thực chất là ở nhờ trên đất của ông Q, bà Đ. Ngoài ra, ngày 09/12/2006, ông K còn lập giấy sang nhượng thửa đất này cho ông Q để khẳng định ông Q, bà Đ là chủ sử dụng thật sự của thửa đất.

Trong quá trình sử dụng đất, ông K, bà H xây nhà lấn sang một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 41. Do thửa đất này lúc đó cũng là của ông Q, bà Đ nên ông bà không phản đối. Sau này, ông Q, bà Đ chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 374, tờ bản đồ số 41 cho ông Bùi Văn V.

Ông Q, bà Đ khởi kiện yêu cầu ông K, bà H trả lại diện tích 269,3m² đất gồm thửa số 616 và một phần của thửa 374, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B.

Đối với nhà ở, công trình xây dựng cùng cây trồng do ông K, bà H tạo lập trên đất, ông Q, bà Đ đồng ý thanh toán cho ông K, bà H theo giá trị mà Hội đồng định giá xác định trong Biên bản định giá ngày 16/3/2017. Nếu ông K, bà H không đồng ý thì có thể tháo dỡ nhà và bứng nhổ toàn bộ cây trồng trên đất.

Bị đơn - ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H, trình bày:

Ngày 19/10/2002, ông Q, bà Đ bán thiếu cho vợ chồng ông K, bà H thửa đất số 616 tờ bản đồ số 41, phường T (đất có chiều rộng 6m, chiều dài 39m) với giá 18 cây vàng 9,5T.

Ngày 08/11/2004, ông K tiến hành xây dựng nhà với chiều rộng 4m, chiều dài 18m. Gia đình ông sinh sống từ đó đến nay.

Sau khi hoàn tất thủ tục nộp thuế trước bạ mua bán, ông K đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2006, ông K được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B cấp giấy biên nhận hồ sơ số 2777/VPĐK-QSĐĐ.

Ngày 10/11/2006, ông Q, bà Đ buộc vợ chồng ông K lập 02 tờ giấy cam kết. Một giấy nhận còn nợ ông Q, bà Đ 18 cây vàng 9,5T về việc mua thiếu thửa đất (giấy nợ này ông Q, bà Đ giữ). Một giấy cam kết có nội dung: Nếu sau này có tiền thì anh, chị sẽ nhượng lại cho nếu không có tiền thì ông K sẽ trả lại đất cho ông Q, bà Đ.

Tại thời điểm đó ngoài hai tờ giấy trên thì ông K không còn viết giấy tờ nào khác với ông Q, bà Đ.

Nhiều năm sau đó, ông K có đủ vàng để trả cho ông Q, bà Đ nhưng ông Q, bà Đ bảo ông cứ để đó khi nào cần thì lấy.

Cuối năm 2015, do đường N thuộc phường T được trải nhựa nên nhà đất lên giá, từ đó, ông Q, bà Đ đòi lại thửa đất.

Ngày 20/4/2016, bà Đ đến nhà, đưa cho ông K bản sao 02 tờ giấy gồm:

Thứ nhất là giấy cam kết đề ngày 10/12/2006. Ông K thừa nhận tờ cam kết này là do ông ký tên và viết họ tên.

Thứ hai là giấy sang nhượng đất đề ngày 09/12/2006 với nội dung: Ông Vũ Phấn K sang nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức Q. Ông K cho rằng văn bản này là giả mạo vì chữ viết và chữ ký tên Vũ Phấn K không phải do ông viết và ký tên.

Ông K, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Văn V và bà Vũ Thị Phương U, trình bày:

Ông V, bà U nhận chuyển nhượng thửa đất số 374, tờ bản đồ số 41, phường T từ ông Q, bà Đ. Theo Bản đồ hiện trạng số 2529/BĐHT ngày 30/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì thửa đất số 616, tờ bản đồ số 41 có lán ranh sang thửa đất số 374, tờ bản đồ số 41 của ông Bùi Văn V 140,5m². Tuy nhiên, hiện trạng thửa đất 374 hiện nay vẫn giữ nguyên như khi ông bà nhận chuyển nhượng của ông Q, bà Đ. Ông V, bà U khẳng định không tranh chấp ranh đất với thửa 616. Đối với tranh chấp giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông K, ông V, bà U không có ý kiến gì và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 09/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Buộc ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H trả cho ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ 269,3m² đất thuộc thửa 616 và một phần của thửa 374, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B. Đất được giới hạn bởi các mốc (7,8,9,10,11,12,7)

theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2529/BĐHT ngày 30/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B kèm theo. Ông Q, bà Đ có trách nhiệm chấp hành quy định của Nhà nước về quy hoạch, quản lý đất đai và phải đăng ký kê khai diện tích đất trên với cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ phải trả cho ông Vũ Phần K và bà Đinh Thị H số tiền 191.646.500đ.

Giao cho ông Q, bà Đ sở hữu một ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 116,69m², 01 cây lộc vùng và 02 cây xanh trên diện tích đất 269,3m² nói trên.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/6/2017, ông Vũ Phần K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K tranh luận, cho rằng:

Về tố tụng, tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Trên đất tranh chấp, ngoài vợ chồng bị đơn còn có hai người con là Vũ Phần T (sinh năm 2000) và Vũ Phần H (sinh năm 2002) đang sinh sống. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hai người con này của ông K, bà H vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự.

Theo hồ sơ, tài liệu liên quan thì diện tích đất tranh chấp được xác định là loại đất ở đô thị. Tuy nhiên, khi tiến hành định giá, Hội đồng định giá do tòa án thành lập lại xác định giá trị đất theo giá đất nông nghiệp là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Về đường lối giải quyết vụ án, diện tích đất tranh chấp hiện chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tòa án chưa xác minh nguồn gốc, chưa làm rõ đất này do Nhà nước hay cá nhân, tổ chức nào quản lý mà công nhận cho nguyên đơn là không có căn cứ. Tòa án buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn nhưng không xem xét công lao giữ gìn, quản lý và làm tăng giá trị đất, không cho bị đơn thời gian lưu cư là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai lầm trong áp dụng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của ông Vũ Phần K không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000đ, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Trong vụ án này, tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Mặc dù trên đất tranh chấp, ngoài vợ chồng bị đơn còn có hai người con là Vũ Phần T (sinh năm 2000) và Vũ Phần H (sinh năm 2002) đang sinh sống. Do cháu T và cháu H chưa đủ 18 tuổi nên chưa đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hai cháu vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Khi giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng ông Q, bà Đ với vợ chồng ông K, bà H, Tòa án chỉ xem xét quyền sử dụng đất thuộc về ai mà không cần xem xét giá trị của quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo quy định của pháp luật, các đương sự sẽ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp không có giá ngạch. Việc Hội đồng định giá đất tranh chấp theo diện đất nông nghiệp không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

Hồ sơ, tài liệu và lời khai của các đương sự tại phiên tòa cho thấy, thửa đất 616 và thửa đất 374, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B có nguồn gốc của bà Hoàng Thị D. Ông Q, bà Đ nhận chuyển nhượng vào năm 2002.

Năm 2006, ông Q, bà Đ giao thửa đất số 616 cho ông K, bà H sử dụng. Sau khi nhận đất sử dụng, ông K tiến hành đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2006, ông K được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B, cấp giấy biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số 2777/VPĐK-QSDD.

Sau khi được cấp giấy biên nhận, vào ngày 10/11/2006, ông K tự nguyện viết cam kết xác định, tuy đứng tên đăng ký nhưng thực chất là ở nhờ trên đất của ông Q, bà Đ. Tiếp đến, ngày 09/12/2006, ông K lập giấy sang nhượng thửa đất này cho ông Q để khẳng định ông Q, bà Đ là chủ sử dụng thật sự của thửa đất.

Trong quá trình sử dụng thửa đất 616, ông K, bà H xây nhà lấn sang một phần thửa đất 374, phần đất lấn này cũng thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà Đ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K, bà H trả cho ông Q, bà Đ toàn bộ diện tích đất đang sử dụng là có căn cứ. Khi ông Q, bà Đ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc ông K, bà H sử dụng đất là trên cơ sở được ông Q, bà Đ cho mượn. Trong quá trình tranh tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông K, bà H không trình bày về việc tôn tạo, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông bà cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, do đó, không có cơ sở xác định ông bà có công lao làm tăng giá trị đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Q, bà Đ tự nguyện hỗ trợ cho ông K, bà H số tiền 50.000.000đ là có lợi cho ông K, bà H. Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông Quốc, bà Đ. Hiện nay, ông K, bà H vẫn đang có nhà ở khác tại phường T, thành phố B, vì vậy, không cần thiết giành quyền lưu cư để tạo lập chỗ ở mới.

Về án phí, do sửa án sơ thẩm, ông K không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông K đã nộp được trừ vào án phí sơ thẩm phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Phấn K, sửa bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ.

Căn cứ các điều 357, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành chi tiết Luật đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Buộc ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H trả cho ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ 269,3m² đất thuộc thửa đất số 616 và một phần của thửa số 374 tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B. Đất được giới hạn bởi các mốc (7, 8, 9, 10, 11, 12, 7), theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2529/BĐHT ngày 30/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B.

Ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ có trách nhiệm chấp hành quy định của Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch quản lý, sử dụng đất đai của Nhà nước và phải đăng ký kê khai diện tích đất trên với cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Giao cho ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ sở hữu một ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 116,69m², một cây lộc vừng và hai cây xanh trên đất do ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H tạo lập.

Ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ phải thanh toán cho ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H số tiền 191.646.500đ (một trăm chín mươi một triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ hỗ trợ cho ông Vũ Phấn K và bà Đinh Thị H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi người phải thi hành án thanh toán xong những khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Vũ Phần K và bà Đinh Thị H phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Ông Vũ Phần K không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm ông Vũ Phần K đã nộp theo biên lai thu số 009877 ngày 29/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được trừ vào án phí sơ thẩm phải chịu. Trả lại ông Vũ Phần K số tiền 100.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Đức Q và bà Vũ Thị Đ phải chịu 9.582.000đ án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000đ đã nộp theo biên lai thu số 007265 ngày 07/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Trả lại ông Nguyễn Đức Q, bà Vũ Thị Đ Quốc số tiền 2.418.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm.

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, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa pH tòa

Vũ Hồng Luyến

Phan Thị Thu Hương

Lê Văn Thắng