TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2018/DS-PT
Ngày 07-3-2018
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Đào
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hiền
Ông Bùi Đình Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hạnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 23/2017/TLPT-DS ngày 01-12-2017 do có kháng cáo của bị đơn anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hà Tĩnh, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2018/QĐXX-PT ngày 11-01-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tiến T, sinh năm 1969 và chị Phan Thị B, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn 2, xã S, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh; đều có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Anh Phan Duy Y, sinh năm 1958 và chị Trần Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 2, xã S, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh; đều có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phan Văn Chiều- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư An Phát, Đoàn luật sư tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hà Tĩnh:

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Thanh H, sinh năm 1978, chức vụ: Phó Phòng tài nguyên môi trường huyện V; có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B trình bày: Năm 2012, anh chị đã thỏa thuận miệng với anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T về việc nhận chuyển nhượng 640,3m^2 đất, có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn Hồ Chí Minh dài 12 m; phía Tây giáp đất nhà anh Y, chị T dài 12 m; phía Nam giáp đất nhà anh Y, chị T dài 54,02m; phía Bắc giáp nhà ông Phan Văn C dài 54,05m với giá 350.000.000 đồng để làm nhà ở. Ngày 26/3/2012 anh T, chị B đã đặt cọc 100.000.000đ (có lập biên bản). Số tiền còn lại, hai bên thống nhất khi nào anh Y, chị T làm xong giấy chứng nhận QSD đất thì anh T, chị B sẽ giao tiền, tuy nhiên không lập thành biên bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Năm 2013 gia đình anh T, chị B xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mới thực hiện ngày 10/10/2014. Ngày 12/02/2015, gia đình anh được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số BY 155302. Ngay sau khi nhận giấy chứng nhận QSD đất, anh chị đã trả đủ số tiền 250.000.000đ còn lại cho anh Y, chị T theo thỏa thuận. Việc trả tiền này không lập thành văn bản và không có người làm chứng. Trong quá trình sinh sống, ở phần đất phía sau (phía Tây Nam) do anh Y, chị T đang có một số cây mít, cây tro kè chưa giải tỏa được nên hai bên chưa xây hàng rào mà chỉ giăng thép B40 làm hàng rào tạm chờ giải tỏa cây cối mới xây dựng hàng rào. Đầu năm 2016, anh Y và chị T dỡ bỏ hàng rào thép B40 giăng tạm và tự ý xây dựng hàng rào kiên cố lấn chiếm 88m^2 đất của anh T, chị B. Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T trả lại 88m^2 đất đã lấn chiếm, dỡ bỏ hàng rào và di dời toàn bộ tài sản, vật dụng ra khỏi diện tích đất nói trên, buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T bồi thường thiệt hại danh dự, tinh thần trong thời gian anh T đi khiếu kiện tổng số tiền là 1.500.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bị đơn bồi thường 2.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Bị đơn anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T cho rằng: giữa hai bên có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng đất với tứ cận, giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, tiền đặt cọc, thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng như trình bày của anh T và chị B, tuy nhiên diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận là 548,6m^2. Do quá trình làm thủ tục chuyển nhượng trừ chỉ giới xây dựng không đủ 300m^2 đất ở để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị B theo quy định của UBND huyện về nông thôn mới nên hai bên đã thỏa thuận lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng là 640,3m^2, giá ghi

trong hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng trên thực tế diện tích đất tăng thêm 91,7m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng của anh Y, chị T. Vì vậy, anh Y, chị T xây hàng rào kiên cố thay hàng rào tạm là xây trên đất thuộc quyền sử dụng của anh, chị.

Ngày 31/3/2017, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng 548,6m^2 đất là 250.000.000 đồng và 100.000.000 đồng cho diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng tăng thêm 91,7m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 640,3m^2 đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu về phần đất tăng thêm buộc nguyên đơn trả 56.000.000đ cho giá trị đất tăng thêm 88m^2, bồi thường 10.473.900 đồng tiền thiệt hại phần tài sản, vật dụng của bị đơn nằm trên phần đất tranh chấp.

Đại diện UBND huyện V và UBND xã S trình bày: Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng UBND xã phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xuống tiến hành kiểm tra đo vẽ, xác định ranh giới tại thực địa của hai thửa đất cho các bên. UBND xã S và UBND huyện V xác nhận có hợp đồng chuyển nhượng 548,6m^2 đất nhưng trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất để phù hợp với quy định chuyển nhượng đất ở đủ 300m trở lên theo quy hoạch nông thôn mới nên hai bên đã thực hiện lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 640,3m^2 đất, có giá ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng thay thế hợp đồng chuyển nhượng diện tích 548,6m^2 đất. Giá chuyển nhượng thực tế Ủy ban xã và huyện đều không biết.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn L- nguyên cán bộ địa chính xã- trình bày như sau: Như ý kiến trình bày của UBND xã S và bổ sung thêm giá của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 548,6m^2 đất giữa anh Y, chị T và anh T, chị B theo như anh nghe nói là 350.000.000 đồng. Còn việc hai bên thỏa thuận giá cả trên thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 640,3m^2 đất là bao nhiêu và trả tiền cho nhau chưa anh không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc B trình bày như sau: Việc anh Y, chị T xây hàng rào kiên cố làm ranh giới ngăn cách giữa thửa đất của anh Y, chị T và anh T, chị B là đúng. Vì theo ông B khi xây bờ rào cho anh Y, chị T vào khoảng đầu năm 2016 thì ông đã thấy có hàng rào giăng bằng thép B40 tạm ở hàng cây tro kè, cây mít, ngăn cách giữa gia đình anh Y và gia đình anh T. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Y, chị T và anh T, chị B là bao nhiêu m^2 đất, giá cả bao nhiêu cũng như các bên thanh toán tiền cho nhau chưa thì ông B không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Khắc H, ông Nguyễn Đình D cho biết: Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 548,6m^2 đất cho anh Y, chị T và anh T, chị B thì không ghi giá chuyển nhượng. Việc anh Y, chị T cung cấp cho Tòa bản hợp đồng nói trên có ghi thêm phần giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng thì UBND xã, ông H và anh D đều không biết.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Vũ Q đã xét xử:

Áp dụng các Điều 255, 256, 258, 265, 688, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 BLTTDS năm 2015; Khoản 2 Điều 105, Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B, tuyên xử:

- Buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T phải trả lại phần đất 88m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ 59 ở thôn 2, xã S, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh cho anh Nguyễn Tiến T và chị Trần Thị B. Ranh giới phần đất 88m^2 có: Phía giáp đất nhà ông Nguyễn Tiến T (phía Đông Bắc), tính từ điểm số 4 đến điểm số 5 dài 12m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Đông Nam), tính từ điểm số 5 đến điểm số 6 dài 7,3m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Tây Nam), tính từ điểm số 6 đến điểm số 7 dài 9,2m và từ điểm số 2 đến điểm số 7 dài 2,8m; phía giáp đất nhà ông Phan Văn C (phía Tây Bắc), tính từ điểm số 3 đến điểm số 4 dài 6,2m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Tây Bắc), tính từ điểm số 2 đến điểm số 3 dài 0,9m.

- Buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T phải di dời toàn bộ cây cối, móng hàng rào, hàng rào, hố chứa rác, phần mái che nhà xưởng và toàn bộ vật dụng thuộc quyền sở hữu của anh, chị ra khỏi phần đất 88m^2 nói trên.

(Ranh giới phần đất 88m^2 nói trên có sơ đồ đo vẽ kèm theo là một phần không tách rời của bản án)

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B về việc buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị B bồi thường số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) về thiệt hại danh dự, tinh thần trong thời gian đi khiếu nại, khiếu kiện.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T về việc buộc anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B phải trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 548,6m^2 đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền chưa trả đối với diện tích đất tăng thêm 88m^2 là 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng).

Án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 20/10/2017, bị đơn anh Phan Duy Y và chị Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo: Rút yêu cầu phản tố đối với khoản tiền 250.000.000đồng; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét đối với khoản tiền 56.000.000đ giá trị của diện tích 88m^2 tăng thêm; rút yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên phần đất 88m^2 đang có tranh chấp là 10.473.900 đồng mà tự di dời tài sản trên đất sau khi ông T trả tiền đất.

Ngày 30/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện V có Quyết định kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện V với nội dung: Việc cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc anh T, chị B trả lại số tiền 56.000.000đ đối với phần diện tích tăng thêm 88m^2 là không có cơ sở, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh giữ nguyên nội dung kháng nghị và sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán chủ tọa, HĐXX, thư ký phiên tòa và các bên đương sự đã đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng nghị của VKSND huyện V, chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu đòi nguyên đơn trả 250.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và yêu cầu bồi thường 10.473.900đồng tiền thiệt hại tài sản trên phần đất 88m^2 đang có tranh chấp; giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bồi thường 56.000.000đồng đối với phần diện tích tăng thêm 88m^2.

Việc bị đơn rút yêu phản tố là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật, tại phiên tòa đã hỏi ý kiến nguyên đơn và được nguyên đơn đồng ý, do đó hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu đòi nguyên đơn trả 250.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất còn thiếu; đối với yêu cầu bồi thường 10.473.900đồng tiền thiệt hại tài sản trên phần đất 88m^2 đang có tranh chấp, bản án sơ thẩm đã căn cứ quy định khoản 3 Điều 200 BLTTDS nhận định bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không được chấp nhận, xem xét là đúng quy định pháp luật, hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nữa.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V và kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bồi thường 56.000.000 đồng đối với phần diện tích tăng thêm 88m^2.

Để xem xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phan Duy Y và chị Trần Thị B về việc buộc nguyên đơn anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B trả lại số tiền 56.000.000đ đối với phần diện tích tăng thêm 88m^2 có hợp tình hợp lý hay không, Hội đồng xét xử cần xem xét, phân tích toàn diện chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn cũng như xác nhận của chính quyền địa phương và quá trình thực hiện giao dịch.

[2.1] Theo chứng cứ phía bị đơn cung cấp thì tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong cùng một thời điểm. Hợp đồng chuyển nhượng 548,6m^2 đất (sau đây gọi là hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất) và Hợp đồng chuyển nhượng 640,3m^2 đất (gọi là hợp đồng chuyển nhượng thứ hai) đều cùng ngày 10/10/2014. Cả hai hợp đồng này đều được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện chuyển nhượng do chủ trương của địa phương là chuyển nhượng đất ở phải đủ 300m^2 trở lên nên phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thứ hai. Mặc dù, phía nguyên đơn không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất, tuy nhiên trong các lời khai nguyên đơn lại thừa nhận có ký vào một bộ hồ sơ khống năm 2014 khi mới chuyển về ở trên một phần diện tích đất chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là 350 triệu đồng chứ không phải 80 triệu đồng.

[2.2] Theo sự xác nhận của chính quyền địa phương:

Ủy ban nhân dân huyện V đã xác nhận có chủ trương của UBND huyện về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải đủ 300m^2 trở lên. UBND huyện xác nhận có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng 548,6m^2 đất nhưng trong quá trình kiểm tra thực địa, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất để phù hợp với quy định chuyển nhượng đất ở đủ 300m^2 trở lên nên hai bên đã thực hiện lại hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 640,3m^2 đất, có giá ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng thay thế hợp đồng chuyển nhượng diện tích 548,6m^2 đất còn giá chuyển nhượng thực tế UBND không biết.

Theo lời khai của các cán bộ liên quan như ông Nguyễn Văn L – cán bộ địa chính xã S, ông Nguyễn Khắc H – Chủ tịch UBND xã S, bà Nguyễn Thị Thúy H – cán bộ tiếp nhận hồ sơ – Bộ phận một cửa UBND huyện V đều khẳng định có hai lần lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bộ hồ sơ thứ nhất là hồ sơ thực tế thỏa thuận của hai bên, do khi bộ hồ sơ thứ nhất được UBND xã S chứng thực trình lên bộ phận một cửa – UBND huyện V trả về vì diện tích đất không phù hợp quy hoạch nông thôn mới, để phù hợp với quy hoạch nông thôn mới thì ông Y mới nộp bộ hồ sơ thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L, nguyên cán bộ địa chính xã S trình bày, đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích 548,6m^2 có tiến hành kiểm tra thực địa, xác định diện tích đất ở không đủ 300m^2, đối với hợp đồng chuyển nhượng 640,3m^2 được thực hiện là do yêu cầu làm lại cho đủ diện tích đất ở, UBND tiến hành làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất chứ không kiểm tra thực địa.

[2.3] Xét chứng cứ là Giấy đặt cọc ngày 26/3/2012**:**

- Giấy đặt cọc này đã thể hiện ranh giới chuyển nhượng chiều rộng 12m, chiều dài từ cột điện trở ra, giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, đặt cọc 100.000.000đồng. Ông T cho rằng đây là cột điện phụ, tuy nhiên theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì không tồn tại cột điện phụ (BL số 85), theo sơ đồ thẩm định tại biên bản thẩm định thể hiện nếu tính từ cột điện cũ tồn tại từ trước nay trở ra thì sẽ không bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 88m^2 vì phần diện tích đất này nằm

phía bên trong cột điện. Bên cạnh đó, hai bên đã thừa nhận thực hiện đúng cam kết như giấy đặt cọc (quá trình đặt tiền, giao tiền).

[2.4] Quá trình làm nhà ở: Năm 2013 gia đình nguyên đơn làm nhà ở trên phần đất chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng đến ngày 10/10/2014 mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, rõ ràng căn cứ để nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch chuyển nhượng là giấy đặt cọc ngày 26/3/2012.

Như vậy, rõ ràng có sự tồn tại của 02 hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên nhân thay đổi hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất bằng hợp đồng chuyển nhượng thứ hai là do diện tích chuyển nhượng lần thứ nhất không phù hợp với chủ trương nông thôn mới chứ không phải do các bên thỏa thuận lại diện tích đất chuyển nhượng hay số tiền chuyển nhượng. Mặt khác, nguyên đơn làm nhà ở trước khi có hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 26/3/2012 là căn cứ thỏa thuận để nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu của mình trước bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận căn cứ giấy đặt cọc để trả tiền mua đất và sau đó trả tiếp 250.000.000đ là đủ 350.000.000đ, diện tích đất căn cứ hợp đồng đã ký để yêu cầu khởi kiện. Điều đó chứng tỏ giá chuyển nhượng 350 triệu đồng hai bên đã thực hiện chưa bao gồm diện tích tăng thêm 88m^2, đó cũng là lý do phù hợp với việc nguyên đơn không quản lý, sử dụng diện tích đất này, trên diện tích đất này vẫn đang còn tài sản của bị đơn có từ trước đến nay và có ranh giới tách biệt giữa diện tích đất tranh chấp và diện tích đất đã bàn giao cho anh Nguyễn Tiến T vào năm 2013.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của VKSND huyện V là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ kết quả định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện V: phần diện tích 88m^2 có tranh chấp trị giá 45.760.000đồng, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn là đúng sự thật khách quan vụ án, hợp tình, hợp lý, đúng quy định pháp luật.

[3] Về án phí: bị đơn ông Phan Duy Y và chị Trần Thị T kháng cáo được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố tại phiên tòa phúc thẩm nên vẫn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu đã rút. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận nội dung Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Duy Y, chị Trần Thị T và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 20-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

Áp dụng các Điều 255, 256, 258, 265, 688, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 105, Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B, tuyên xử:

[1.1] Buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T phải trả lại phần đất 88m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ 59 ở thôn 2, xã S, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh cho anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B. Ranh giới phần đất 88m^2 có: Phía giáp đất nhà ông Nguyễn Tiến T (phía Đông Bắc), tính từ điểm số 4 đến điểm số 5 dài 12m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Đông Nam), tính từ điểm số 5 đến điểm số 6 dài 7,3m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Tây Nam), tính từ điểm số 6 đến điểm số 7 dài 9,2m và từ điểm số 2 đến điểm số 7 dài 2,8m; phía giáp đất nhà ông Phan Văn C (phía Tây Bắc), tính từ điểm số 3 đến điểm số 4 dài 6,2m; phía giáp đất nhà ông Phan Duy Y (phía Tây Bắc), tính từ điểm số 2 đến điểm số 3 dài 0,9m.

[1.2] Buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T phải di dời toàn bộ cây cối, móng hàng rào, hàng rào, hố chứa rác, phần mái che nhà xưởng và toàn bộ vật dụng thuộc quyền sở hữu của anh, chị ra khỏi phần đất 88 m^2 nói trên, anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B không phải bồi thường thiệt hại.

(Ranh giới phần đất 88 m^2 nói trên có sơ đồ đo vẽ kèm theo là một phần không tách rời của bản án)

[1.3] Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B về việc buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T bồi thường số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) về thiệt hại danh dự, tinh thần trong thời gian đi khiếu nại, khiếu kiện.

[1.4] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T về việc buộc anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B phải trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000đồng.

[1.5] Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T về việc buộc anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B phải trả số tiền 45.760.000đồng đối với diện tích đất tăng thêm 88m^2.

[2] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147, 148, Điều 150 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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:

- Buộc anh Nguyễn Tiến T và chị Phan Thị B phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại không được chấp nhận và 2.288.000đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận (khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai số 006195 ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V) nay còn phải nộp 2.288.000đồng.

- Buộc anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu về trả lại đất của nguyên đơn được chấp nhận và 13.012.000đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận (khấu trừ số tiền đã nộp số tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng theo biên lai số 006226 ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V), nay còn phải nộp 4.562.000đồng. Anh Phan Duy Y và chị Trần Thị T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0000010 ngày 26/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, *(đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án)* hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án *(đối với các khoản tiền phải nộp cho 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thoả 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 cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh (2 bản);
- VKSND huyện V;
- Cq THADS huyện V;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Đào