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

Bản án số: 10/2020/DS-PT
Ngày 29 - 4 - 2020
*"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Kim Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú và Ông Phạm Trung Thực.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Cường - Thư ký viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2019/TB-TLTA ngày 29/7/2019 về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2019/QĐXXPT- DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Khắc Th, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Đội 9, thôn Ninh Vũ, xã Bình Kiều, h Khoái Châu, Hưng Yên.

****Bị đơn:*** Ông Nguyễn Tiến Th1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Đội 9, thôn Ninh Vũ, xã Bình Kiều, h Khoái Châu, Hưng Yên.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1962.
- Anh Nguyễn Tiến Th2, sinh năm 1983.

Đều có địa chỉ: thôn NV, xã BK, h KCh, Hưng Yên

- Anh Huy Tường L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn BK, xã LK, huyện KC, tỉnh Hưng Yên.

- Uỷ ban nhân dân (UBND) xã Bình Kiều.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Đ - Chủ tịch. Ông Định ủy quyền cho anh Hoàng Quốc L1, sinh năm 1983 - Cán bộ địa chính xã.

- Xí nghiệp khai thác công trình (KTCT) Thủy lợi Châu Giang, công ty TNHH một thành viên KTCT thủy lợi tỉnh Hưng Yên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn O - Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Ngọc S - Phó Giám đốc

Địa chỉ: Thị trấn KC, huyện KC, tỉnh Hưng Yên.

Tại phiên tòa có mặt ông Th, ông Th1, bà B, anh Th2, anh L, anh L1. Còn lại vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện, lời khai của ông Nguyễn Khắc Th trình bày:** Ngày 26/7/1993 âm lịch, vợ chồng ông Th và bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th1 và bà Đặng Thị L diện tích 01 sào đất = 360m$^2$, trên đất có một số cây cối và một phần ao với giá 2.000.000đ. Hai bên viết giấy mua bán viết tay có chữ ký của ông Th1, ông Th và người làm chứng là ông Hoàng Văn M (nay đã mất), ông Nguyễn Hữu B1. Sau khi ông Th1 lập giấy xong thì ông Th ký chứ không đọc lại nên ông không rõ cụ thể nội dung giấy ghi gì. Ông Th đã trả tiền cho ông Th1 làm hai lần, lần 1 sau khi viết giấy mua bán trả 1.000.000đ, lần 2 trả nốt 1.000.000đ vào tháng 12/1993. Sau khi trả tiền xong ông Th1 không ghi giấy biên nhận cho ông Th. Khi trả tiền cũng không có người làm chứng. Ông mua đất thì ông Th1 nói đây là đất thổ cư của ông Th1 và ông Th1 đã đo mốc cụ thể, bàn giao diện tích đất, đồng thời hứa chịu trách nhiệm làm mọi thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông chuyển ngay về ở, xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và tường bao đồng thời lấp ao trồng thêm 6 cây nhãn. Vợ chồng ông Th nhiều lần đề nghị ông Th1 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng ông Th1 nói không cần vội. Năm 2012, ông Th1 bảo ông Th đưa giấy viết tay bán đất bản chính cho ông Th1 để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất nhưng cho đến nay ông Th1 cũng không làm, không trả ông Th giấy mua bán bản gốc. Vợ chồng ông Th đã đóng thuế đất từ năm 1993 đến năm 2011. Từ năm 2015 đến nay thì đất thuộc trường hợp không phải đóng thuế.

Kể từ khi mua đất, vợ chồng ông Th không mua thêm hay bán đi diện tích đất nào. Đến năm 2013, thôn xóm làm đường và có thông báo sẽ lấy 4,5m chiều rộng chạy hết đất để làm ngõ đi của tập thể. Vợ chồng ông Th có đơn gửi UBND xã và được cán bộ xã trả lời là theo bản đồ xác định có ngõ đi này nên ông Th, bà B không có ý kiến gì về phần ngõ đi nữa. Do vợ chồng ông Th mua đất của ông Th1 là 360m$^2$, bản thân ông Th1 cũng nói "Cứ đo đủ mà làm" vì thế vợ chồng ông Th đã lấy phần đất bên nhà ông Th1 để bù vào phần ngõ đi của thôn cho đủ 360m$^2$ nên hai bên xảy ra tranh chấp. Do ông Th1 không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Th, bà B nên ông Th đã khởi kiện yêu cầu ông Th1 thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Th, bà B đối với diện tích 352m$^2$ như đo thực tế theo VLap.

Đối với phần đất và công trình liên quan đến đất hành lang phụ cận kênh tiêu nước thuộc quyền khai thác của Xí nghiệp khai thác Công trình thủy lợi và phần đất dôi dư thuộc quyền quản lý của UBND xã Bình Kiều hiện ông bà đang sử dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th1 trình bày:** Năm 1993 ông và vợ là bà Đặng Thị L (đã chết) có chuyển nhượng cho ông Th diện tích 1 sào đất = 360 m$^2$ với giá 2.000.000đ. Khi chuyển nhượng, ông có lập giấy viết tay ghi ngày 26/7/1993 (âm lịch) có nội dung ông nhượng lại cho ông Th 1 sào đất = 360 m$^2$ và cây cối nằm

trên đất. Ông Th đã trả 500.000đ. Còn lại 1.500.000đ ông Th hẹn trả làm 2 lần: lần 1 trả 500.000đ vào ngày 15/9/1993 (âm lịch), lần 2 vào ngày 23/12/1993 (âm lịch) ông Th phải trả nốt 1.000.000đ. Nếu ông Th trả ông hết tiền đất thì việc ông nhượng đất cho ông Th mới có hiệu lực, còn ông Th chưa trả ông hết tiền thì việc mua bán không có hiệu lực. Do ông Th không có chỗ ở nên ông tạo điều kiện cho ông Th ở luôn trên đất kể từ thời điểm lập giấy. Khi chuyển nhượng có giao mốc đất nhưng không trao đổi gì về loại đất. Trong số diện tích đất chuyển nhượng cho ông Th thì ao nằm hoàn toàn trong đó, sau này ông Th đã lấp ao. Tuy nhiên cho đến nay, ông Th vẫn không trả tiền cho ông nên ông không làm giấy tờ chuyển nhượng cho ông Th theo pháp luật. Ông có đòi tiền nhiều lần nhưng ông Th cứ khất lần, ông đã báo ông Hanh địa chính từ năm 2007 là đất này vẫn là đất của ông. Đất vẫn do ông đóng thuế đến năm 2011, từ năm 2012 thì ông Th đóng nhưng sổ sách địa chính vẫn mang tên ông. Năm 2011 ông Th xây tường nhưng do ông Th chưa thực hiện đúng hợp đồng nền ông không đồng ý cho xây, vì vậy mới xảy ra tranh chấp. Năm 2012 ông Th tiếp tục xẻ rãnh sang đất nhà ông, ông không đồng ý nên xảy ra xô xát. Năm 2017 ông Th lại xếp gạch lên một phần diện tích đất mà ông đang sử dụng.

Ông Th1 xác định trong phần đất ông chuyển nhượng cho ông Th có một phần đất giao thông thủy lợi nhưng do ông mua từ chủ cũ như thế nào thì ông chuyển nhượng lại như thế. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông thực hiện hợp đồng ký năm 1993 với ông Th, ông không đồng ý và có đơn yêu cầu phản tố. Ông thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông Th trên thực tế là có thật nhưng do ông Th không thanh toán trả hết tiền cho ông là vi phạm thỏa thuận nên biên bản chuyển nhượng giữa ông và ông Th không có giá trị. Tuy nhiên ông Th đã xây dựng công trình, cải tạo đổ đất lấp ao nên ông không bắt ông Th đập nhà để trả ông đất. Ông Th1 xác định ông Th đã thực hiện 1/4 giá trị hợp đồng nên không yêu cầu ông Th phải trả cho ông toàn bộ giá trị của 159m$^2$ đất mà chỉ yêu cầu ông Th trả 3/4 giá trị của 159m$^2$ đất theo giá đất tại biên bản định giá ngày 26/03/2019 của TAND huyện Khoái Châu. Ông không yêu cầu ông Th trả bằng hiện vật nên đối với phần công trình nhà cửa, sân tường... mà ông Th đã xây dựng trên đất ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất mà ông Th tự ý xếp gạch lên đất của nhà ông là 39m$^2$, trong đó có 36 m$^2$ đất hợp pháp của ông Th1 và 03 m$^2$ đất dôi dư trước đây ông Th1 vẫn sử dụng. Ông Th1 đề nghị Tòa án buộc ông Th phải thu dọn gạch để trả lại ông 36m$^2$. Đối với phần diện tích 03m$^2$ ông cũng đề nghị Tòa án tạm giao cho ông phần đất dôi dư này. Sau này ông sẽ tự có trách nhiệm làm việc với UBND xã để giải quyết theo quy định của pháp luật về đất dôi dư.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:*** Ngày 26/7/1993 ông Th chồng bà có mua 01 sào đất của ông Th1, hai bên có làm giấy chuyển nhượng, bà cũng có mặt và chứng kiến việc viết giấy tờ chuyển nhượng nhưng không ký vào giấy. Nội dung thỏa thuận giữa ông Th và ông Th1 là ông Th mua 1 sào đất giá 2.000.000đ. Ông Th đặt cọc trả trước ông Th1 1.000.000đ, còn lại

1.000.000đ cuối năm trả nốt. Ngay sau khi viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng và các con bà đã về ở trên đất. Đến tháng 12/1993 ông Th trả nốt cho ông Th1 1.000.000đ. Vợ chồng bà có bảo ông Th1 viết giấy đã nhận đủ tiền nhưng ông Th1 nói trả xong là xong, không ghi giấy tờ gì. Khi trả tiền chỉ có hai vợ chồng bà và ông Th1, không có người ngoài chứng kiến. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà.

***Bản án số 06 ngày 21/6/2019 của TAND huyện Khoái Châu*** căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 299 của Bộ luật tố tụng năm 2015; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 16, Điều 23 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52 ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự; Điều 3, Điều 10 Nghị định số 30 ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;... tuyên xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Th. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Th, bà B đối với diện tích đất 159m$^2$ thuộc thửa số 323 tờ bản đồ số 18 tại bà B.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiến Th1. Buộc ông Nguyễn Khắc Th và bà Trần Thị Bằng phải trả cho ông Th1 số tiền 58.846.161đ. Buộc ông Th1 phải trả cho ông Th tiền chi phí tố tụng là 3.993.000đ. Đối trừ ông Th, bà B còn phải thanh toán trả ông Th1 54.853.161 đ. Tạm giao cho ông Th, bà B quản lý sử dụng diện tích đất dôi dư 19 m$^2$ và diện tích đất công 176 m$^2$. Tạm giao ông Th1 diện tích đất dôi dư 3 m$^2$. Buộc ông Th, bà B phải di dời toàn bộ gạch chỉ đỏ ra khỏi vị trí 39 m$^2$ đất giao cho ông Th1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

**Ngày 02/7/2019 ông Nguyễn Khắc Th** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th1. Xác định diện tích 360 m$^2$ ông Th1 chuyển nhượng cho ông nằm trong tổng diện tích đất của thửa 102 và 103 với tổng diện tích là 688 m$^2$ theo bản đồ 299 và sổ mục kê năm 1991. Tính công tôn tạo thửa đất cho ông.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn, ông Th thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th1, xác định diện tích đất mua bán là 360 m$^2$. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bà Trần Thị Bằng nhất trí ý kiến của ông Th, không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Tiến Th1 không nhất trí nội dung kháng cáo của ông Th. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- *Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng:* Thẩm phán được phân công chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm (Điều 285), thời hạn chuẩn bị xét xử, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử (Điều 286), thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu (Điều 292). Nguyên đơn, bị đơn, người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Th là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của ông Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe ý kiến trình bày của các bên đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về tố tụng:** Ông Nguyễn Khắc Th khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Khoái Châu, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th kháng cáo trong thời hạn luật định, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên thụ lý giải quyết là đúng, đảm bảo về tố tụng.

**[2]. Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Khắc Th và ông Nguyễn Tiến Th1, Hội đồng xét xử thấy:**

**[2.1].** Về hình thức: Biên bản chuyển nhượng hoa màu giữa ông Nguyễn Khắc Th và ông Nguyễn Tiến Th1 lập ngày 26/7/1993 (âm lịch) không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

**[2.2].** Về nội dung: Biên bản nhượng hoa màu được lập thành văn bản ngày 26/7/1993 (âm lịch) tức ngày 12/9/1993 (dương lịch) có nội dung "Ông Th1 chuyển nhượng cho ông Th 01 sào đất = 360m$^2$ và các cây cối hoa màu trên đất với số tiền 02 triệu đồng, có chữ ký của ông Th, ông Th1 và những người làm chứng là ông Bưng và ông Miêng. Đây là tài sản chung của ông Th1 và bà Làn nhưng không có chữ ký của bà Làn.

Do hợp đồng vi phạm về hình thức, mặt khác, ông Th khẳng định đã thanh toán hết số tiền thỏa thuận trong biên bản chuyển nhượng là 2.000.000đồng cho ông Th1, nhưng tại biên bản chuyển nhượng thể hiện ông Th mới thanh toán được 500.000đồng. Ông Th không xuất trình được chứng cứ để chứng minh đối với việc ông đã trả đủ tiền cho ông Th1. Do vậy, việc ông Th1 cho rằng ông chưa trả đủ tiền cho ông Th1 là có cơ sở. Ông Th không thực hiện đúng cam kết trả tiền ghi trong biên bản, nên biên bản nhượng hoa màu giữa ông Th và ông Th1 không có hiệu lực như nội dung hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận, hai bên đã tiến hành đo đạc, xác định mốc giới, ông Th1 đã bàn giao đất cho ông Th. Gia đình ông Th đã xây dựng nhà cửa, vượt lập đất ao và trồng cây trên đất ổn định từ năm 1993 cho đến năm 2010 không có tranh chấp gì. Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng*

*cây lâu năm, đã làm nhà ..... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng.* Hướng dẫn này cũng phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Đến nay, ông Th1 vẫn đồng ý tiếp tục giao đất cho ông Th và yêu cầu ông Th phải trả tiền cho ông Th1 theo giá trị đất hiện nay. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận 159m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Th - bà B. Buộc ông Th bà B phải trả cho ông Th1 số tiền 58.846.161đ là có căn cứ như đã phân tích nêu trên.

**[3]. Xét nội dung kháng cáo của ông Th:**

**[3.1].** Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th thay đổi nội dung kháng cáo, ông đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th1. Xác định diện tích 360 m$^2$ ông Th1 chuyển nhượng cho ông nằm trong tổng diện tích đất của thửa 102 và 103 với tổng diện tích là 688 m$^2$ theo bản đồ 299 và sổ mục kê năm 1991. Ngoài ra không yêu cầu gì khác. Xét thấy, việc thay đổi này là phù hợp với quy định của pháp luật, không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3.2].** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Th, Hội đồng xét xửa thấy:

Căn cứ hồ sơ địa chính và bản đồ 299 thì ông Th1 chỉ được quyền chuyển nhượng 159 m$^2$ là đất hợp pháp, còn lại 176 m$^2$ là đất công và 22 m$^2$ là đất dôi dư không được phép chuyển nhượng. Do vậy, bản án sơ thẩm chỉ công nhận ông Th1 chuyển nhượng cho ông Th 159 m$^2$ và buộc ông Th phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Th1 giá trị còn lại của hợp đồng đối với 159 m$^2$ là có căn cứ. Phần đất dôi dư còn lại thuộc đất của UBND xã Bình Kiều và Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi Châu Giang, bên nào đang sử dụng thì tạm giao cho bên đó quản lý là phù hợp. Toàn bộ phần công trình xây dựng, san lấp đất do ông Th tạo dựng trên đất vẫn do ông Th quản lý sử dụng nên việc ông Th yêu cầu xem xét công sức là không có cơ sở; Khi bàn giao đất, ông Th và ông Th1 đã xác định mốc giới rõ ràng, hơn nữa ông Th chỉ phải trả giá trị cho ông Th1 đối với 159 m$^2$ đất nên việc ông Th xếp gạch sang phần đất của ông Th1 là xâm phạm quyền sử dụng đất của ông Th1 nên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Th phải chuyển gạch ra khỏi vị trí 39 m$^2$ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th1 là có căn cứ. Vì vậy, toàn bộ kháng cáo của ông Th không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[4].** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[5].** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX phúc thẩm không xem xét.

**[6].** Về án phí: Ông Th kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định của pháp luật.

***Vì các lẽ trên***

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

## QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Th vì không có căn cứ.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên như sau:

**Căn cứ:**

Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 16, Điều 23 Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/05/1991 về Hợp đồng dân sự; Điều 3, Điều 10, Điều 49 của Luật đất đai năm 1987; khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 5, Điều 10 Nghị định số 30 HĐBT ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987; Điểm a.6, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Th.

Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Th, bà B đối với diện tích đất 159m$^2$ thuộc một phần thửa số 323 tờ bản đồ số 18 tại thôn NV, xã BK, huyện KC, tỉnh Hưng Yên.

**2.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiến Th1:

- Buộc ông Nguyễn Khắc Th và bà Trần Thị B phải trả cho ông Th1 số tiền 58.846.161đ. (Năm mươi tám triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng)

- Buộc ông Th1 phải trả cho ông Th tiền chi phí tố tụng là 3.993.000đ. (ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Đối trừ với số tiền ông Th, bà B phải trả cho ông Th1 thì ông Th, bà B còn phải thanh toán trả cho ông Th1 là: 58.846.161đ - 3.993.000đ = 54.853.161đ (Năm mươi tư triệu tám trăm năm mươi ba nghìn một trăm sáu mươi mốt đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Th1 có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp, nếu ông Th, bà B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**3.** Tạm giao cho ông Th, bà B tạm quản lý sử dụng diện tích đất dôi dư là 19m$^2$ và diện tích đất công là 176m$^2$ thuộc thửa số 323 tờ bản đồ số 18 tại thôn NV, xã BK, huyện KC, tỉnh Hưng Yên. Sau này ông Th, bà B có nghĩa vụ làm việc với cơ quan có thẩm quyền về những vấn đề phát sinh liên quan đến diện tích đất dôi dư này.

**4.** Tạm giao diện tích đất dôi dư là 03m$^2$ thuộc một phần thửa số 323 tờ bản đồ số 18 tại thôn Ninh Vũ, xã Bình Kiều cho ông Th1 quản lý, sử dụng. Sau này ông Th1 có nghĩa vụ làm việc với cơ quan có thẩm quyền về những vấn đề phát sinh liên quan đến diện tích đất dôi dư này.

**5.** Buộc ông Th, bà B phải di chuyển toàn bộ gạch chỉ đỏ ra khỏi vi trí 39m$^2$ đất giao cho ông Th1 (bao gồm 36m$^2$ đất hợp pháp của ông Th1 và 03m$^2$ đất công tạm giao cho ông Th1).

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Người được công nhận, giao quyền sử dụng đất có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**6. Về án phí:**

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Khắc Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự. Được đối trừ đi số tiền 300.000đ ông Th đã tạm ứng theo biên lai thu số 0001288 ngày 02/7/2019, ông Th đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Ông Th1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ. Được đối trừ với số tiền ông Th1 đã tạm ứng theo biên lai thu số 0001073, ngày 25/01/2019 là 5.326.500đ. Ông Th1 được trả lại số tiền 5.326.500đ - 300.000đ = 5.026.500đ (Năm triệu không trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Khoái Châu.

Ông Th phải chịu án phí về nghĩa vụ trả tiền cho ông Th1 là: 2.942.308đ. (Hai triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm linh tám đồng). Được đối trừ đi số tiền ông Th đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0002465, ngày 09/10/2018 là 300.000đ nên ông Th còn phải nộp 2.942.308đ - 300.000đ = 2.642.308đ. (Hai triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm linh tám đồng).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Vũ Thị Kim Anh**