

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H

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

Bản án số: 1068/2023/DS-PT

Ngày 20/11/2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại về tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các thẩm phán:

1. Bà Vũ Thị Thu Hương

2. Bà Trịnh Thị Ánh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà An Phương Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Trong ngày 16/11/2023 và 20/11/2023, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 428/2023/TLPT-DS ngày 10/10/2023, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4780/2023/QĐ-PT ngày 16/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 14771/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị H**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: A1 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận S, Thành phố H.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Phú Q**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: A2 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận S, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố H;

Trụ sở: A3 Cao Văn Lầu, Phường 1, Quận S, Thành phố H.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá Minh (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: A4 Phường 1, Quận S, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền số 2119 ngày 25/5/2023 và thay thế cho văn bản ngày 17/6/2022)

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú;
Trụ sở: A5, Phường 6, Quận S, Thành phố H
Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Trần Thị Kim T (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: A5, Phường 6, Quận S, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018)

3. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1967 (xin vắng)
Địa chỉ: A6, Phường 14, Quận S, Thành phố H.

4. Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1961 (có mặt)
5. Bà Nguyễn Thị Hoa H, sinh năm 1962 (xin vắng)
Cùng địa chỉ: A7, Phường 13, Quận S, Thành phố H.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Đinh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/11/1995, ông Nguyễn Phú Q bán giấy tay cho bà Đinh Thị H một phần đất có diện tích 20m² thuộc nền đất ký hiệu 16B có diện tích thực tế 77m², diện tích ghi trên giấy tờ là 69,40m² thuộc Dự án quy hoạch khu nhà ở tại Phường 14, Quận S của Công ty Xây dựng Bình T. Sau đó bà H đã cất nhà và được cấp sổ nhà là A1, Phường 14, Quận S, bà H chuyển khẩu về đây và bà đã sử dụng ổn định cho đến nay.

Nguồn gốc phần đất 20m² này trước đây là của ông Phạm Xuân H, là người mua đầu tiên từ Công ty Xây dựng Bình T một nền đất ký hiệu 16B có diện tích thực tế 77m², diện tích ghi trên giấy tờ là 69,40m² thuộc dự án quy hoạch khu nhà ở tại Phường 14, Quận S của Công ty Xây dựng Bình T. Đến năm 1993, ông H bán lô đất trên cho vợ chồng ông Q và bà H1, ông H đã giao đất và toàn bộ bản chính giấy tờ, sau đó ông Q đã xây dựng nhà với diện tích 49,20m² và được Ủy ban nhân dân Quận S cấp sổ nhà là 78/21/BI6 Tân Hòa Đông. Đồng thời, lô đất trên đã hợp thức hóa theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền số 381/GP-UB ngày 02/7/1994 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp và đứng tên ông H, vợ chồng ông H và bà Hoa H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú Q theo hợp đồng mua bán số 3474/HĐ-MBN ngày 22/9/1994.

Tuy nhiên khi ông Q làm giấy tờ nhà đất nói trên, ông Q chỉ làm đối với phần đất 49,20m² của ông Q mà không làm giấy tờ cho phần diện tích còn lại 20,20m²

của lô đất mà để lại với mục đích để bán và đến ngày 08/11/1995, ông Q đã bán lại bằng giấy tay cho bà Đinh Thị H.

Năm 1999 bà H có đăng ký kê khai nhà cửa theo quy định với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Q 20m². Năm 2008 khi Nhà nước triển khai đăng ký kê khai nhà cửa lần 2 đối với nhà đất A1, bà H có tiến hành đăng ký, nhưng bị Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận S từ chối vì không có chứng từ mua bán gốc, bởi bản gốc mua bán nền đất với Công ty Xây dựng Bình T do ông Q đã sử dụng để làm giấy tờ nhà cho phần diện tích 49,20m² nhà ông Q.

Việc ông Q không thực hiện thủ tục hành chính đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích 69,40m² đã nhận chuyển nhượng từ Công ty Xây dựng Bình T xong rồi tách thửa chuyển nhượng 20m² đất cho bà H như cam kết, đã gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, vì bà H không thể đăng ký cho phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Q. Khi giải quyết bồi thường giải tỏa theo Dự án Thành phần số 4, Ủy ban nhân dân Quận S và Ủy ban nhân dân Phường 14 cho rằng phần đất 20m² mà ông Q bán cho bà H có nguồn gốc đất lấn chiếm, nên chỉ hỗ trợ, không bồi thường.

Ngoài ra, ngày 11/4/2015 ông Nguyễn Phú Q tự ý mở cửa bên hông thông sang phạm vi đất đã bán cho bà H năm 1995, xâm phạm quyền sử dụng đất của bà H, nên bà yêu cầu ông Q bít lại cửa hông này.

Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu phía bị đơn:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/11/1995 giữa ông Nguyễn Phú Q và bà Đinh Thị H, xác định quyền sử dụng phần diện tích đất 20m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phú Q là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Phú Q phải bồi thường số tiền bà Đinh Thị H bị thiệt hại do không có giấy tờ nhà đất là: 76.354.500đồng (vì bị áp đơn giá bồi thường khi giải tỏa đối với đất lấn chiếm do không có giấy tờ hợp lệ nên chỉ được bồi thường 9.544.312đồng x 60% = 5.726.587đ/m² x 20m² = 114.531.740đồng) và bồi thường số tiền 03(ba)m² đất bị giải tỏa năm 2000 theo giá bồi thường là: 9.544.312đồng/m² x 3m² = 28.632.936đồng, tổng cộng là: 104.987.436 đồng.

3. Ông Q phải bít cửa hông nhà ông Q trái phép vì đất này nằm trong phạm vi 20m² đất đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H.

Bị đơn ông Nguyễn Phú Q trình bày:

Năm 1995, ông có bán giấy tay cho bà H phần đất có diện tích 20m² (có thể ít hơn hoặc nhiều hơn), trong phần đất mua lại của ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị Hoa H năm 1993, thuộc dự án quy hoạch khu nhà ở Phường 14, Quận S của Công ty Xây dựng Bình T diện tích 69,4m². Khi bán cho bà H ông nói rõ

chi bán vậy và cam kết đất không có tranh chấp, không cam kết gì về thủ tục pháp lý.

Ông Q đã xây dựng nhà với diện tích 49,20m² và được cấp số nhà 78/21/B16 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận S, đã được hợp thức hóa theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 381/GP-UB ngày 02/7/1994 do UBND Quận S cấp ra tên ông H và chuyển nhượng cho ông Q theo hợp đồng mua bán số 3474/HĐ-MBN ngày 22/9/1994. Năm 2008, ông Q đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích 49,20m².

Khi ông Q làm hồ sơ đăng ký giấy chứng nhận, ông đã nộp toàn bộ bản chính hồ sơ, giấy tờ cho ủy ban nhân dân Quận S nên không thể cung cấp cho bà H bản chính chứng từ gốc trên.

Đồng thời, phần đất đuôi nhà của ông cũng bị giải tỏa một phần, còn phần nhà của ông thuộc mặt tiền nên ông mở cửa hông khu vực đó và khi tiến hành thi công thì được Ủy ban nhân dân Quận S có cho phép. Khi ông trở cửa, bà H có khiếu nại và đã được Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận S trả lời bằng công văn số 195/UBND ngày 04/5/2015 có nội dung “... việc mở cửa sắt kéo bên trong hướng ra kênh Tân Hóa - Lò Gốm tại nhà số 78/21/B16 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận S đúng theo nội dung công văn số 4211/UBND-QLĐT ngày 31/12/2014 của ủy ban nhân dân Quận S...”.

Do đó, trước các yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông Q hoàn toàn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H trình bày:

Bà có cùng ý kiến như ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận S do bà Nguyễn Thị Yến trình bày.

Mặt bằng số A1, Phường 14, Quận S bị ảnh hưởng một phần thuộc dự án nâng cấp đô thị thành phần số 4, khu vực Phường 14, Quận S. Việc bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất đối với mặt bằng số A1 được thực hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 115834/Đ ĐBĐ-VPTT và bản vẽ hiện trạng nhà số 115834/Đ ĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 15/12/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị Hoa H trình bày:

Năm 1993, ông có mua 01 nền trong khu quy hoạch của Công ty Xây dựng Bình T với diện tích 69,40m² (có thể diện tích lớn hơn hoặc nhỏ hơn một ít). Ngày

26/10/1993, ông nhượng lại toàn bộ phần nền đất này cho ông Q, đất nằm trong khu quy hoạch, nếu diện tích nền vuông vức thì có thể cho xây dựng hết diện tích. Nếu nền nào có hình dạng phức tạp, không vuông vức thì cho xây dựng không hết diện tích, chỉ cho xây dựng vuông thành sắc cạnh, phần diện tích còn lại để làm sân hoặc khuôn viên; nền đất mà ông nhận chuyển nhượng từ Công ty Xây dựng Bình T sau đó chuyển nhượng lại cho ông Q thuộc trường hợp này. Do đó, thực tế ông nhận chuyển nhượng từ Công ty Bình Tây sau đó chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Q khoảng 69,40m² (diện tích có thể lớn hơn hoặc nhỏ hơn một ít), tuy nhiên giấy phép hợp thức hóa chủ quyền số 381/GP- UB ngày 02/7/1994 và hợp đồng mua bán số 3474/HĐ-MBN ngày 22/9/1994 chỉ ghi diện tích là 49,20m² (là diện tích xây dựng) chứ không ghi diện tích toàn khuôn viên.)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đầu tư Bình Phú (trước kia là Công ty Xây dựng Bình T) do bà Trần Thị Kim T trình bày: Do thời gian đã quá lâu, phía Công ty không còn lưu trữ hồ sơ chính xác. Tuy nhiên, Công ty xác định đã bán toàn bộ nền đất ký hiệu 16B cho ông H, bà Hoa H (không rõ diện tích là bao nhiêu, tuy nhiên tại Bản vẽ phân lô thể hiện lô 16B có diện tích khoảng 77m²). Tuy rằng bán toàn bộ lô 16B cho ông H, bà Hoa H nhưng do nền 16B nằm trong góc nên chỉ được xây dựng vuông sắc cạnh, do đó trong Giấy phép số 381/GP-UB ngày 02/7/1994 chỉ thể hiện phần đất có diện tích 49,20m², phần đất còn lại có diện tích là bao nhiêu thì công ty không nhớ.

Tòa án nhân dân Quận S - Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và đã quyết định tại bản án số 81/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 như sau:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bác các yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H như sau:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/11/1995 giữa ông Nguyễn Phú Q và bà Đinh Thị H, xác định quyền sử dụng phần diện tích đất 20m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phú Q là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị H.

1.2. Buộc ông Nguyễn Phú Q phải bồi thường số tiền bà Đinh Thị H bị thiệt hại do không có giấy tờ nhà đất là: 76.354.500 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng); Yêu cầu ông Nguyễn Phú Q bồi thường thêm số tiền 03(ba)m² (đất bị lấn chiếm sau giải tỏa năm 2000) là: 28.632.936 đồng (Hai mươi tám sáu trăm ba mươi hai nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng). Tổng cộng là: 104.987.436 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng).

1.3. Bít cửa trở trái phép tại vị trí phần sân trồng phía trước hông nhà ông Q sau giải tỏa, vì đất này nằm trong phạm vi 20(hai mươi)m² đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H.”

Ngoài ra, án sơ thẩm cũng tuyên về nghĩa vụ phát sinh do chậm thi hành án, về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/7/2023 nguyên đơn có đơn kháng cáo (BL.419) toàn bộ bản án sơ thẩm, do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá chứng cứ khách quan và toàn diện, nguyên đơn yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày kháng cáo như sau:

Nguyên đơn và bị đơn có quan hệ là chị vợ - em rể (Bà Đinh Thị H là chị ruột của vợ ông Q tên Đinh Thị H1).

Năm 1995 bà H1 mua giấy tay của ông Q phần đất 20m² nằm trong số diện tích 69,40m² mà Công ty Xây dựng Bình T đã bán cho ông H rồi ông H bán lại cho ông Q. Tuy bà và ông Q mua bán bằng giấy tay nhưng số diện tích đất 20m² là có giấy tờ hợp pháp. Tuy nhiên, khi làm Giấy chủ quyền nhà đất, ông Q không kê khai phần đất 20m² đã bán cho bà để được Ủy ban cấp Giấy chứng nhận chung, dẫn đến việc bà H không có giấy tờ về đất hợp pháp nên không thể được cấp Giấy chứng nhận, gây thiệt hại cho bà khi thu hồi đất thì bà bị áp giá là giá hỗ trợ về đất (= 60% giá đất bồi thường), đồng thời có 3m² đất bị thu hồi không được bồi thường, hỗ trợ.

Do vậy bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, gồm:

1. Yêu cầu ông Q phải làm lại thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận của toàn bộ thửa đất đã mua từ ông Phạm Xuân H và Công ty Xây dựng Bình T, trong đó có 20m² đất đã chuyển nhượng cho bà. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận với tổng diện tích 69,40m² thì ông Q sẽ có trách nhiệm tách thửa chuyển nhượng lại cho bà 20m² đất như hiện trạng hiện nay.

2. Ông Q phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền như bà đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm vì lý do ông Q không làm giấy tờ chủ quyền đất cho bà dẫn đến việc bà bị thiệt hại như đã nêu.

Ông Q phải bít cửa hông nhà ông Q đã trở sang phần đất 20m² đã bán cho bà vì bà không đồng ý cho ông Q được trở cửa nhìn sang phần đất nhà bà.

Bị đơn trình bày: Khi bán phần đất trên cho bà H1, ông không cam kết sẽ là giấy chủ quyền cho bà H, việc thỏa thuận là mua bán đứt theo hiện trạng, không có ai tranh chấp với phần đất này. Do vậy ông không đồng ý các yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận S và Công ty Xây dựng Bình Phú (nguyên trước đây là Công ty Xây dựng Bình T) do người đại diện hợp pháp trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây. Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu về quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không trình bày được các căn cứ để sửa án, kháng cáo là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân Quận S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận để xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về thủ tục tố tụng:

Các ông bà ông Phạm Xuân H, bà Nguyễn Thị Hoa H, Ủy ban nhân dân Quận S, Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên việc giải quyết nội dung tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của những người này. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mở phiên tòa đến lần thứ hai và tại phiên tòa phúc thẩm, việc giải quyết yêu cầu kháng cáo không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của họ, nhưng bà Đinh Thị H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định chung tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm thủ tục công nhận phần đất 20m² đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào cùng chung Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Giấy phép số 381/GP-UB ngày 02/7/1994 cấp cho ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị Hoa H và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận S đã cấp năm 2008 cho ông Nguyễn Phú Q và bà Đinh Thị H1 công nhận nhà số 78/21/B16 Tân Hòa Đông có diện tích đất là 49,20m². Giấy chứng nhận đã có hiệu lực, các đương sự không tranh chấp và không có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn làm thủ tục công nhận phần đất 20m² đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào cùng Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Về nguồn gốc phần diện tích 20m² nêu tên, tại Biên bản sang nền ngày 26/10/1993 (BL.94) giữa bên bán là ông Phạm Xuân H, bên mua là ông Nguyễn Phú Q nêu “*Anh H đồng ý bán căn nền số 78/21/B16 đường Tân Hòa Đông, P14, Q6 cho anh Nguyễn Phú Q*”. Biên bản thỏa thuận sang nhượng nền đất này không hề đề cập đến diện tích sang nhượng, do đó không có căn cứ xác định ông H đã chuyển nhượng nền đất có diện tích 69,40m² cho ông Q như nguyên đơn đã nêu.

Mặt khác, tại Bản án số 763/2016/HC-PT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố H, trang 13, 14 nhận định: “*nguồn gốc nhà đất 78/21/B17 như sau: Căn nhà 78/21/B16 do bà Nguyễn Thị Hoa H mua của Công ty Xây dựng Bình T vào năm 1993 và bán lại cho ông Nguyễn Phú Quý năm 1994 theo Hợp đồng mua bán số 3474/HĐ-MBN ngày 22/9/1994. Đối chiếu bản vẽ hiện trạng đính kèm hợp đồng mua bán thì cuối dãy nhà trên có phần đất trống thuộc lộ giới đường sông thuộc hành lang an toàn rạch do Công ty Xây dựng Bình T chừa lại theo quy định của Nhà nước khi quy hoạch khu đất trên và diện tích này không bán cho các hộ dân. Năm 1995, ông Quý đã bán phần đất trống cạnh nhà 78/21/B16 Tân Hòa Đông cho bà Đinh Thị H với diện tích là 20m², phần diện tích đất này thuộc hành lang an toàn rạch chừa lại không bán chứ không nằm trong phần diện tích Công ty Xây dựng Bình T chuyển nhượng cho bà Hoa H và bà Hoa H chuyển nhượng cho ông Q.*” Bản án xét xử khiếu kiện của bà Đinh Thị H đối với quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai đã có hiệu lực pháp luật để thi hành, trong bản án đã nêu rõ về tình trạng pháp lý phần đất 20m² ông Q đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Vậy yêu cầu của nguyên đơn cho rằng diện tích 20m² đã nhận chuyển nhượng từ ông Q thuộc phần diện tích nền nhà Công ty Xây dựng Bình T đã bán cho ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị Hoa H, sau đó chuyển lại cho ông Q và ông Q chuyển nhượng lại cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Căn cứ vào giấy tờ chuyển nhượng 20m² đất giữa nguyên đơn và bị đơn, nhận thấy phía chuyển nhượng không có cam kết về việc chịu trách nhiệm làm giấy tờ pháp lý cho nguyên đơn đối với phần đất 20m² này, phía nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ khác chứng minh có thỏa thuận về việc bị đơn có trách nhiệm làm giấy tờ đất cho nguyên đơn, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền bà Đinh Thị H bị thiệt hại do không có giấy tờ nhà đất, xét thấy:

Do yêu cầu trên không được chấp nhận nên phần yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu bị đơn phải bít cửa hông nhà 78/21/B16 Tân Hòa Đông, xét thấy: Bản án sơ thẩm đã phân tích rõ về nội dung này, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không có trình bày ý kiến nào khác và cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh được cho yêu cầu này nên không có cơ sở để chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H là phù hợp, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4.] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị H.

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 81/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H:

“1.1 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1.1. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/11/1995 giữa ông Nguyễn Phú Q với bà Đinh Thị H và xác định quyền sử dụng phần diện tích đất 20m² mà bà Đinh Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phú Q là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị H.

1.1.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Phú Q phải bồi thường số tiền bà Đinh Thị H bị thiệt hại do không có giấy tờ nhà đất là: 76.354.500đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng); Yêu cầu ông Nguyễn Phú Q bồi thường thêm số tiền 03(ba)m² (đất bị lấn chiếm sau giải tỏa năm 2000) là: 28.632.936đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng). Tổng cộng là: 104.987.436 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng).

1.1.3. Không chấp nhận yêu cầu bít cửa trở trái phép tại vị trí phần sân trồng phía trước hông nhà ông Q sau giải tỏa, vì đất này nằm trong phạm vi 20(hai mươi)m² đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.849.372đồng (Năm triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AC/2012/07993 ngày 25/6/2012 là 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng); AC/2012/07994 ngày 25/6/2012 là 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng); AC/2012/07995 ngày 25/6/2012 là 1.908.900đồng (Một triệu chín trăm lẻ tám nghìn chín trăm đồng); bà Đinh Thị H còn phải nộp án phí là 3.540.472đồng (Ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn bốn trăm bảy mươi hai đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp án phí dân sự phúc 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 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:
- TAND Tối cao;

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

- TAND cấp cao tại TP.H;
- TAND Q.6;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Chi cục THADS Q.S;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Thị Thanh Hiền

