

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **181/2020/DS-PT**
Ngày: 27-10-2020
V/v: “Đòi lại giá trị 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: Bà Phạm Thị Xuân Đào

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 27 tháng 10 năm 2020, tại Hội trường D - trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2020/TLPT-DS ngày 15/5/2020 về “Đòi lại giá trị quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 313/2020/QĐ-PT ngày 11/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 347/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1944.

Địa chỉ: tổ S, khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thanh: Bà Trần Thị Minh K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: phường V, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017)

- Bị đơn: Ông **Vũ Đình K**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: tổ S, khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn N- Công ty Luật TNHH một thành viên H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: tổ S, khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Trần Thị Minh K (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017).

2. Bà Bùi Thị O, sinh năm 1963.

Địa chỉ: tổ S, khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Vũ Đình K (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2015).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1932

Địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: tổ B, khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu phố H, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

6. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn H – Chức danh: Giám đốc.

- Người kháng cáo: Ông Vũ Đình K.

(Bà K, ông K và Luật sư N có mặt tại phiên tòa; Ông T, bà H, ông Q, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh T và lời trình bày của bà Trần Thị Minh K, bà K là người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà Lương Thị T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 phường T nằm trong diện tích 16.500m² đất do cha mẹ ông T là cụ Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị B mua lại của cụ Nguyễn Văn V vào năm 1936.

Năm 1984, bà B có cất một phần đất diện tích 2.000m² chuyển nhượng cho bà Bùi Kim Y và sau này bà Y đã chuyển nhượng lại cho ông Vũ Đình K.

Sau khi cha mẹ ông T chết, hội đồng gia tộc đã thống nhất giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông T toàn quyền sử dụng và ông T đã kê khai, làm nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ.

Do phần đất của gia đình ông T phần lớn là đất trống nên trong quá trình sử dụng ông K đã lấn chiếm phần đất theo đo đạc có diện tích là 1.089m^2 của gia đình ông T. Quá trình sử dụng, ông K đã chuyển nhượng một phần diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông T cho hộ bà Nguyễn Thị T (150m^2), hộ bà Nguyễn Thị Hằng N (126m^2), hộ ông Lương Trung H ($65,5\text{m}^2$) và hộ ông Đặng Văn T ($134,5\text{m}^2$).

Hiện tại, toàn bộ phần đất ông T tranh chấp với ông K đã bị Nhà nước thu hồi xây dựng nhà máy xử lý nước thải, đồng thời các hộ trên cũng đã nhận tiền bồi thường nên nay ông T chỉ yêu cầu ông K phải thanh toán lại cho ông T theo giá trị của 1.089m^2 đất. Căn cứ theo Biên bản họp về việc thống nhất nhận tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 2 tại phường T vào ngày 25/9/2018 giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố H và ông K, ông T yêu cầu ông K phải thanh toán cho ông T số tiền 3.594.124.000 đồng.

Ngoài ra ông T không yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để nộp.

Theo ông Vũ Đình K là bị đơn trong vụ án và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị O trình bày:

Vào năm 1984, em vợ ông là bà Bùi Kim Y có mua lại của bà Nguyễn Thị B (mẹ ông Nguyễn Minh T) một phần đất, diện tích phần đất không được đo đạc cụ thể nhưng thời điểm đó chính ông T cũng bảo đảm diện tích từ 2.000m^2 trở lên. Phần diện tích đất trên hiện nay thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường T có diện tích theo đo đạc là $3.389,3\text{m}^2$.

Năm 1986, bà Y chuyển nhượng phần đất đã mua của bà B lại cho ông và vợ ông là bà Bùi Thị O, diện tích đất cũng không ghi cụ thể mà chỉ ghi là chuyển nhượng lại toàn bộ và từ đó cho đến nay gia đình ông sử dụng toàn bộ $3.389,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường T. Ngoài phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Y thì gia đình ông không nhận chuyển nhượng từ ai khác và cũng không khai phá mở rộng gì thêm.

Quá trình sử dụng đất, ông có làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai nhưng năm 2005 ông xin rút lại hồ sơ về do đất bị quy hoạch dự án xử lý nước thải phường T.

Vào năm 2000 hay 2001 không nhớ rõ, gia đình ông có viết giấy tay chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Hằng N hết 480m^2 nên diện tích đất của gia đình ông hiện tại chỉ còn là 2.820m^2 .

Nay ông T khởi kiện cho rằng trong $3.389,3\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường T mà từ trước đến nay gia đình ông sử dụng có 1.089m^2 đất lấn chiếm của gia đình ông T và yêu cầu gia đình ông phải trả lại thì ông không đồng ý. Ông xác định toàn bộ $3.389,3\text{m}^2$ đất gia đình ông sử dụng là do bà B mẹ ông T chuyển nhượng cho bà Y và khi bà Y chuyển nhượng lại cho gia

đình ông thì diện tích vẫn không thay đổi. Ông khẳng định khi bà B chuyển nhượng đất cho bà Y, ông T là người chỉ ranh đất và ông T là người đại diện hội đồng gia tộc ký hồ sơ cho gia đình ông khi đo tách từ sổ địa bộ của mẹ ông T là bà B.

Theo bản tự khai vào ngày 10/3/2018 của ông Nguyễn Văn T (anh ruột ông T); bản tự khai ngày 10/3/2018 của bà Nguyễn Thị Mỹ H và bản tự khai ngày 25/7/2016 của ông Nguyễn Văn Q (bà H và ông Q là con của ông Nguyễn Thành S, anh ruột ông T):

Ông T, bà H và ông Q cũng xác định diện tích đất đang tranh chấp gia đình đã thống nhất làm cam kết để lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T nên vợ chồng ông T được toàn quyền quyết định, ông T và bà H cũng như ông Q không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo Tờ giải trình của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H:

Căn cứ văn bản số 6353/UBND-CNN ngày 10/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc gia hạn thời hạn hiệu lực quyết định giới thiệu địa điểm lập dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường N và phường T, thành phố H.

Căn cứ Thông báo số 6076/TB-UBND ngày 29/7/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường N và phường T, thành phố H.

Ngày 26/10/2010, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H phối hợp cùng UBND phường T, chủ đầu tư cùng các ban ngành họp dân công bố quyết định số 6076/QĐ-UBND, quyết định số 6353 và quyết định số 4507.

Ngày 14/9/2010, UBND thành phố H ban hành quyết định số 2285/QĐ-UBND về việc thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H.

Ngày 05/11/2010, UBND phường T phát hành danh sách các thửa đất bị thu hồi của dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 02.

Ngày 30/11/2010, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H phối hợp cùng các ban ngành tiến hành đo đạc, kiểm kê hiện trạng tài sản của hộ có tài sản gắn liền với đất đối với hộ ông (bà) Vũ Đình K.

Ngày 04/11/2011, UBND thành phố H ban hành quyết định số 12/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H (bổ sung đợt 15 & 17). Kèm theo danh sách có hộ ông K.

Căn cứ giấy xác nhận nguồn gốc nhà, đất năm 2015 của UBND phường T đối với hộ ông K, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H thẩm tra nguồn gốc đất ngày 08/5/2015 và Phòng Quản lý Đô thị thành phố H thẩm tra nguồn gốc nhà ngày 03/9/2015.

Căn cứ Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 12/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H.

Ngày 16/10/2015, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H đã tính toán bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông K.

Ngày 04/01/2017, UBND thành phố H ban hành quyết định số 17/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông K để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H.

Ngày 12/01/2017, UBND thành phố H ban hành quyết định số 105/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông K, hộ khẩu thường trú tại khu phố H, phường T, do thu hồi đất để thực hiện dự án nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H.

Ngày 10/10/2018, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H ra thông báo số 381/TB-TTPTQĐ về việc lập thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tại phường T, thành phố H đối với hộ ông K.

Như vậy, việc UBND thành phố H ban hành quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 04/01/2017 là đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 115/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T.

Buộc ông Vũ Đình K và bà Bùi Thị O phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh T và bà Lương Thị T giá trị của 1.089m² đất thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, phường T với số tiền 3.594.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu đồng*), số tiền bồi thường được tính theo Biên bản họp về việc thống nhất nhận tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 2 tại phường T, giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố H với ông K vào ngày 25/9/2018.

Ông T và bà T được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H để được hướng dẫn làm thủ tục nhận số tiền 1.797.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu đồng*).

Ông K và bà O phải tiếp tục thanh toán cho ông T và bà T số tiền 1.797.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu đồng*) còn lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, yêu cầu thi hành án và thời hạn kháng cáo.

Ngày 03/12/2019 bị đơn ông Vũ Đình K kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là không phù hợp với bản án, vì tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn yêu cầu khởi kiện là Đòi lại quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì đất đã bị thu hồi, xác định quyền sử dụng đất không đảm bảo cho quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Bùi Kim Y với tư cách là người làm chứng nên không xác định nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp. Bản án sơ thẩm căn cứ chứng thư pháp lý xác định quyền sở hữu nhà ở trên đất để xác định nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là không có căn cứ, không phù hợp với bản chất vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, chưa làm rõ được sự thiếu thống nhất về nguồn gốc, ranh giới, diện tích thửa đất đang tranh chấp. Không làm rõ người thực tế quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp lâu dài, chưa xác định ông K là người sử dụng hợp pháp phần đất, cũng không áp dụng quy định pháp luật đất đai để giải quyết tranh chấp gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Vũ Đình K. Nguồn chứng cứ Tòa sơ thẩm căn cứ không đảm bảo. Bản án sơ thẩm không tính công sức tái tạo, tu dưỡng, giữ gìn bảo quản của ông K. Nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách tố tụng các đương sự trong vụ án, cũng như việc xác minh thu thập chứng cứ là đúng, đầy đủ và phù hợp pháp luật. Căn cứ “Giấy nhượng đất” không ghi ngày tháng năm thể hiện bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Bùi Kim Y diện tích đất trên 2 sào (trên 2.000m²) tại khóm 2 phường T. Các bên ông T, bà Y đều thừa nhận khi chuyển nhượng không đo đạc, chỉ giao nhận đất theo sự chỉ dẫn của bên chuyển nhượng mà trực tiếp là ông T. Theo bà Y là người nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà B cho biết, bà nhận chuyển nhượng diện tích trên 2.000m², ngày 12/12/1984 bà có lập phiếu đăng ký xây cất nhà gửi Sở Xây dựng, Phòng nhà đất, UBND phường, bà kê khai với diện tích 2.820m², diện tích nhà 50m² và tại đơn xin cấp đất ngày 12/12/1984 bà Y xin cấp diện tích 2.820m² số địa bộ cũ 141, số địa bộ mới 688 nằm chung thửa 48, 150, 49 là 02 hecta. Như vậy, bà B chuyển nhượng một phần diện tích của thửa 48, 150, 49 chứ không phải chuyển nhượng nguyên thửa như trình bày của ông Vũ Đình K. Mặc dù, được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà diện tích 50m² và diện tích sân vườn được phép sử dụng 1.512m² nhưng gia đình bà Y cũng không có khiếu nại hay thắc mắc gì về việc diện tích bị thiếu so với giấy tờ mua bán. Đến năm 1986 bà Y chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất trên cho vợ chồng ông K, các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng không đo đạc diện tích cụ thể. Khi các bên chuyển nhượng cũng chỉ ghi chuyển nhượng toàn bộ và vợ chồng ông K cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo diện tích mà bà Y được cấp. Ông K thừa nhận quá trình sử dụng không nhận chuyển nhượng

thêm bất cứ diện tích đất của ai khác và cũng không khai phá mở rộng thêm. Ông T xác định bà B chuyển nhượng 2.000m² nên ông K được quản lý sử dụng đối với diện tích 2.000m² là phù hợp. Đối với diện tích 1.089m² mặc dù từ trước đến nay gia đình ông K quản lý sử dụng là do gia đình ông K lấn chiếm. Cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình K làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn Q và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T, bà H, ông Q và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất khởi kiện đã bị thu hồi và đã có thông báo bồi thường nên nguyên đơn chỉ yêu cầu trả số tiền được bồi thường tương ứng diện tích đất tranh chấp. Cần xác định quan hệ pháp luật là Đòi lại giá trị quyền sử dụng đất mới chính xác.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình K: Mặc dù tại Giấy nhượng đất (không thể hiện ngày tháng năm) giữa bà B và bà Y có ghi phần đất bà B chuyển nhượng cho bà Y là trên 02 sào và tại Đơn xin cấp đất ngày 11/12/1984 do bà B đứng đơn cũng thể hiện phần đất bà B chuyển nhượng cho bà Y là trên 02 sào. Tuy nhiên, khi nhận đất bà Y đã không yêu cầu bà B đo đạc, xác định diện tích đất đúng theo như giấy tờ chuyển nhượng mà bà Y cũng đồng ý sử dụng phần đất theo ranh do gia đình bà B chỉ dẫn.

Khi được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào ngày 16/9/1985 (số giấy chứng nhận 4408/CN-SHN) chỉ công nhận cho bà Y quyền sở hữu căn nhà trệt có diện tích xây dựng là 50m² và ghi nhận diện tích vườn, sân được phép sử dụng là 1.512 m² nhưng bà Y vẫn không có ý kiến gì đối với gia đình bà B về diện tích đất sau khi đo đạc lại bị thiếu so với Giấy chuyển nhượng. Đồng thời, bà Y cũng không khiếu nại hoặc thắc mắc gì đối với Ty xây

dựng tỉnh Đồng Nai về diện tích đất bà Y được cho phép sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ít hơn so với phần đất bà B chuyển nhượng cho bà Y.

Ông K xác định vào năm 1984, vợ chồng ông K có biết việc bà Y nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích hơn 2.000m² của bà B. Đồng thời, cũng thừa nhận phần diện tích đất khi bà B bàn giao cho bà Y không được đo đạc cụ thể nhưng khi đó vợ chồng ông K có chứng kiến việc ông T đại diện cho bà B chỉ ranh đất chuyển nhượng cho bà Y và bảo đảm diện tích phần đất giao cho bà Y từ 2.000m² trở lên. Nên vợ chồng ông K đã biết rõ phần đất bà B chuyển nhượng cho bà Y vào năm 1984 là trên 2.000m² nhưng khi nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất của bà Y vào năm 1986, vợ chồng ông K không thắc mắc về phần diện tích đất không đủ so với Giấy chuyển nhượng giữa bà B và bà Y vào năm 1984. Vì vậy, sau khi đối chiếu phần diện tích nhà và diện tích sân, vườn được phép sử dụng do Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho vợ chồng ông K tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 6377/CN-SHN vào ngày 22/9/1986 với Tờ trình nguồn gốc đất do vợ chồng ông K gửi đến UBND phường T vào ngày 23/9/2000 và ngày 16/02/2001 để vợ chồng ông K làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Đặng Văn T. Nhận thấy, có căn cứ xác định vào năm 1986, vợ chồng ông K chỉ nhận chuyển nhượng của bà Y quyền sở hữu căn nhà trệt có diện tích xây dựng là 50m² và diện tích vườn, sân được phép sử dụng là 1.512m² theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4408/CN-SHN mà Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai đã cấp cho vợ chồng bà Y vào ngày 16/9/1985.

Ông K xác định ngoài phần đất chuyển nhượng từ bà Y, gia đình ông K không nhận chuyển nhượng từ ai khác, đồng thời cũng không khai phá mở rộng thêm cho thấy việc ông T xác định vào năm 1984, bà B mẹ ông T chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Y 2.000m² đất và phần diện tích đất 1.089m² từ trước đến nay gia đình ông K sử dụng là do gia đình ông K lấn chiếm của gia đình ông T là có cơ sở. Hiện tại, phần đất 1.089m² thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 tại phường T ông T tranh chấp với ông K đã bị Nhà nước thu hồi xây dựng nhà máy xử lý nước thải nên việc ông T yêu cầu ông K phải thanh toán lại cho ông T giá trị của 1.089m² đất là 3.594.124.000 đồng, bằng với số tiền theo Biên bản họp về việc thống nhất nhận tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 2 tại phường T giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố H với ông K vào ngày 25/9/2018 là có căn cứ nên chấp nhận. Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nên giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Ông K có đơn xin miễn tiền án phí phúc thẩm, đồng thời ông K cũng thuộc trường hợp được miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên miễn cho ông K án phí dân sự phúc thẩm;

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 170 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 100, Điều 105 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T.

Buộc ông Vũ Đình K và bà Bùi Thị O phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh T và bà Lương Thị T giá trị của 1.089m² đất thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 tại phường T với số tiền 3.594.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu đồng*), số tiền bồi thường được tính theo Biên bản họp về việc thống nhất nhận tạm ứng tiền bồi thường hỗ trợ dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 2 tại phường T giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố H với ông K vào ngày 25/9/2018.

Ông T và bà T được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H để được hướng dẫn làm thủ tục nhận số tiền 1.797.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu đồng*).

Ông K và bà O phải tiếp tục thanh toán cho ông T và bà T số tiền 1.797.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu đồng*) còn lại.

Về án phí:

Căn cứ theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, miễn cho ông K toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009, số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà O phải chịu là 51.940.000đ (*Năm mươi một triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Trả lại cho ông T số tiền 5.167.000 đồng (*Năm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 008606 ngày 02/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND TP.Biên Hòa (1);
- CC THADS TP.Biên Hòa (1);
- Đường sự (7);
- Lưu (6).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Thị Xuân Đào