

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 25/2021/DS-PT

Ngày: 12/5/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng, đòi giá trị
quyền sử dụng đất và tài sản

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán:

Ông Nông Hà Nam

Ông Ngôn Ngọc Viên

Thư ký phiên tòa: Ông Nông Hữu Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:
Ông Lục Văn Phách- Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS ngày 23/02/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng, đòi giá trị quyền sử dụng đất và tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng bị kháng cáo,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/ 2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** **Hoàng Văn D**

Địa chỉ: Tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn E**

(Hiện nay cư trú tại: Tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đình - Thuộc văn phòng luật sư Nguyễn Đình. Có mặt tại phiên tòa và từ chối bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn.

- Bị đơn: **Lưu Thị L**

Hoàng Hùng C

Địa chỉ: Tổ 04, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Bà Lưu Thị L đã ủy quyền cho ông Hoàng Hùng C, theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2014. Ông C Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 07/5/2021.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Hoàng Thu A – sinh năm 1974

Địa chỉ: SN xx Hùng Vương, khối 5, thị trấn Đăk Tô, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum; Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 07/5/2021.

2. Hoàng Thúy B – sinh năm 1977

Địa chỉ: Số xx Đường A3, thôn 1, xã Cuê Bur, thành phố buôn Ma Thuật, tỉnh Đăk Lăk; Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 08/5/2021.

3. Hoàng Thị Hương N – sinh năm 1981

Địa chỉ: Số xx Hùng Vương, khối 5, thị trấn Đăk Tô, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum; Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 06/5/2021.

- *Người làm chứng:*

1. Hoàng Thị Mão

2. Dương Quang Phong

3. Nguyễn Công Trung

4. Hoàng Văn Toàn

5. Hoàng Văn Thắng

Điều trú tại: Tổ xxx, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tất cả đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn ông Hoàng Văn D, người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn E khởi kiện và yêu cầu:

Ông có thửa đất số 11 tờ bản đồ 13b-III, diện tích 340m², là đất ở đô thị, có vị trí tại tổ 4, phường T, thành phố Cao Bằng. Ông đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 581789 cấp ngày 25/11/2000. Thửa đất này có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng với ông bà Long + Mão.

Do có quan hệ họ hàng ông D là anh rể, ông G là em ruột vợ ông, anh C là con ông G, bà L là vợ ông Hoàng Văn G. Năm 2001 ông có thỏa thuận với ông Hoàng Văn G là: Ông giao cho ông G 01 (một) lô đất để ông G làm nhà ở, lô đất có kích thước rộng 4m, dài 21m, tổng diện tích là $84m^2$, đòi lại ông G phải làm cho ông một ngôi nhà khung sàn bê tông, xây tường đến tầng mặt đường và xây nhà cấp 4 trên sàn, bố trụ, tường con kiến, có cửa trước, cửa sau và cửa sổ. Việc thỏa thuận bằng miệng, sau đó có lập “Giấy phụ lục” kèm theo có chữ ký của ông G và ông, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường. Từ việc thỏa thuận này ông G đã nhận đất của ông và xây dựng nhà ông G trên đất của ông. Đồng thời ông G cũng đã xây dựng khung sàn bê tông nhà cho ông, đã xây tường và xây một số hạng mục khác. Sau đó ông G bỏ không hoàn thiện như: Tầng âm chưa xây tường, chưa lát nền, không làm cửa, chưa hoàn thiện bậc cầu thang (chỉ đổ bản). Tầng mặt đường (sàn xây nhà cấp 4) chưa xây 5 bức tường phía sau nhà cấp 4, chưa có trần, không làm cửa trước, cửa sau và cửa sổ. Do ông G không hoàn thiện nên ông D phải tự mua vật liệu gọi thợ về xây và hoàn thiện toàn bộ công trình với tổng chi phí là 102.500.000 đồng (Có bảng thống kê khối lượng chưa xây dựng kèm theo).

Về kích thước đất dựng nhà ông G: Theo thỏa thuận ông chỉ giao cho ông G diện tích là $84m^2$ (chiều rộng là 4m, chiều dài là 21m). Nhưng thực tế ông G đã sử dụng $99,75m^2$ ($4,75m \times 21m$), phần móng tầng âm là 4,15m (vượt 15cm), phần sàn tầng 1 nổi dầm rộng thêm 0,6m. Tổng diện tích xây vượt quá là $15m^2$. Vì ông G đã xây nhà kiên cố nên ông G phải thanh toán cho ông giá trị $15m^2$ theo giá thị trường là 225.000.000 đồng. Phần đất sân phía trước cửa nhà ông G sử dụng đất của ông với diện tích là $22,5 m^2$.

Căn cứ vào thỏa thuận và thực tế sử dụng đất, ông đã giao đất cho gia đình ông G làm nhà và hiện nay vợ con ông G đang ở, còn nhà của ông D ông G chưa hoàn thiện xong nên ông D phải tự hoàn thiện với tổng chi phí là 102.500.000 đồng. Như vậy ông G chưa thực hiện xong thỏa thuận của hai bên gây thiệt hại cho ông D. Ông D đã yêu cầu bà L và ông C là người đang quản lý nhà và đất của ông G phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền trên cho ông nhưng không thỏa thuận được, Ủy ban nhân dân phường hòa giải nhưng không thành. Do vậy, ông D đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền. Nay ông G đã chết, ông yêu cầu bà L, anh C phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của $15 m^2 \times 15.000.000đ/m^2 = 225.000.000$ đồng, giá

trị xây lắp nhà khối E thành tiền = 102.500.000 đồng. Tổng = 327.500.000 đồng và trả lại phần đất trước cửa nhà ông G cho ông .

2. Bị đơn Lưu Thị L, Hoàng Hùng C trình bày và có quan điểm:

Về nguồn gốc thửa đất ông C bà L không biết, do thời điểm đổi đất lấy nhà giữa ông D và ông G (năm 2001) vợ con ông G đang sinh sống ở Gia Lai, chỉ có em gái là Hoàng Thị Hương N là sinh sống ở Cao Bằng với ông G. Năm 2004 ông G nói rằng đã xây xong nhà ở Cao Bằng nên vào Gia Lai đón mẹ con bà L, ông C ra sống tại tổ 4, phường T, thành phố Cao Bằng. Khi ra Cao Bằng sống thì nhà cấp 4 hiện nay của ông D đã xây xong. Từ đó đến nay không thấy ông D xây dựng hay sửa chữa thêm.

Về việc đổi đất lấy nhà giữa ông G và ông D cụ thể như thế nào thì bà L, ông C không biết. Năm 2010 ông G mất, gia đình tìm thấy Giấy nhượng đất viết bằng tay do gia đình ông D lập vào năm 2002, có nội dung Gia đình ông D nhượng lại cho ông Hoàng Văn G khoảnh đất để làm nhà ở, với kích thước dọc theo đường quốc lộ 4A là 4m, dài từ đường quốc lộ 4A xuống bờ sông là 21m. Thửa đất tiếp giáp: Đông giáp bờ sông Bằng Giang; Tây giáp đường quốc lộ 4A; Nam giáp nhà ông D; Bắc giáp bờ mương và nhà ông Phong.

Ông G đã xây nhà 3 tầng kiên cố không vượt quá diện tích, khi vợ con bà L, ông C về Cao Bằng ở thì ông G vẫn còn sống. Hai gia đình vui vẻ, hòa thuận, không thấy ông D yêu cầu ông G phải hoàn thiện công trình nhà ông D như ông D nói và cũng không có kiện cáo gì. Đất ông D cho bao nhiêu ông G xây bấy nhiêu, phần sàn tầng 1 đưa ra bên rãnh và cống thoát nước xuống sông, thuộc đất công không phải đất của ông D, Ông D cho rằng ông G sử dụng vượt quá diện tích 15 m² thuộc đất của ông D là không đúng.

Phần sân trước cửa nhà nay ông D cho rằng đất đó là của ông D là 22m² và yêu cầu đòi lại, ông C không nhất trí vì khi đổi đất ghi là giáp đường Quốc lộ 4A chạy xuống bờ sông. Như vậy diện tích này thuộc đất của ông G nằm trong diện tích 84m² mà ông D đã đổi cho ông G, nếu ông D đòi thì gia đình ông sẽ không có lối vào nhà, như vậy là không phù hợp. Bà L, ông C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông D. Tuy nhiên để giữ mối quan hệ họ hàng và để sau này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông C tự nguyện thanh toán thêm cho ông D số tiền 130.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thu A, Hoàng Thúy B, Hoàng Thị Hương N trình bày:

Bà Hoàng Thu A, Hoàng Thúy B có ý kiến bằng văn bản: Là con ruột của ông Hoàng Văn G (đã chết ngày 12/6/2010) nên Tòa án đã gọi hai bà đến để tham gia giải quyết vụ án, nhưng vì điều kiện ở xa hai bà không thể đến tòa được. Bản thân hai bà không có ý kiến gì và yêu cầu gì về tài sản đang có tranh chấp. Mọi vấn đề có liên quan đến việc kiện đều do ông Hoàng Hùng C (là con trai của ông G) toàn quyền quyết định. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Bà Hoàng Thị Hương N trình bày: Là con ruột của ông Hoàng Văn G (đã chết ngày 12/6/2010). Sự việc đòi đất lấy nhà bà nắm rõ vì khi đó bà ở với ông G. Năm 2001 giữa ông D và ông G có thỏa thuận đổi đất lấy nhà đúng như ông D trình bày, có bản phụ lục và Giấy nhượng đất do ông D lập. Ông D đã giao đất cho ông G làm nhà và ông G cũng xây cho ông D một ngôi nhà theo yêu cầu của ông D, hai ngôi nhà đều xây xong từ năm 2002, ông G giao nhà cho ông D, hai bên gia đình vui vẻ, đoàn kết. Khi ông G còn sống chưa bao giờ thấy ông D nói ông G lấn chiếm đất của ông D, hoặc yêu cầu ông G phải hoàn thiện thêm các hạng mục nhà cho ông D hay phải thanh toán thêm tiền cho ông D. Hai gia đình không có tranh chấp gì với nhau, ngôi nhà của ông D ông G xây cho như thế nào thì đến nay vẫn thế, không thấy ông D xây dựng thêm. Năm 2010 ông G chết, năm 2011 ông D yêu cầu vợ con ông G phải tiếp tục thực hiện các hạng mục như ông D yêu cầu thì mới làm thủ tục chuyển nhượng đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ con ông G. Nay ông D khởi kiện ra Tòa yêu cầu gia đình bà phải thanh toán một khoản tiền gồm tiền hoàn thiện nhà và tiền đất lấn chiếm bà không nhất trí. Bà cũng nhất trí với ý kiến của ông C về việc thanh toán thêm cho gia đình ông D.

4. *Người làm chứng Hoàng Văn E, Hoàng Văn Toàn, Hoàng Văn Thắng trình bày:* Các ông là con đẻ của ông Hoàng Văn D. Năm 2001 ông D và ông G có thỏa thuận đổi đất lấy nhà, ông D cho ông G 84m² đất (Chiều rộng 4m, chiều dài 21m) tại tổ 4, phường T, thành phố Cao Bằng, đổi lại ông G phải làm cho ông một ngôi nhà khung sàn bê tông, xây tường đến tầng mặt đường và xây nhà cấp 4 trên sàn, bỏ trụ, tường con kiến, có cửa trước, cửa sau và cửa sổ. Việc thỏa thuận bằng miệng, sau đó có lập “Giấy phụ lục” kèm theo có chữ ký của hai bên. Đồng thời ông D có lập một “giấy chuyển nhượng” diện tích đất này cho ông G và cho các con cùng ký. Sau khi nhận đất ông G đã xây nhà của ông G và xây nhà cho ông D theo như đã thỏa thuận, nhưng chưa xây xong thì ông G bỏ vào Gia Lai với vợ con không xây nữa, buộc ông D phải tự hoàn thiện ngôi nhà của

ông D. Ngoài ra ông G còn xây nhà lấn chiếm sang đất của ông D như ý kiến trình bày của ông D là đúng. Nay ông D yêu cầu gia đình ông G phải thanh toán tiền hoàn thiện nhà và tiền đất lấn chiếm cho ông D các ông đều nhất trí theo yêu cầu của ông D. Riêng ông E người được ông D ủy quyền có ý kiến gia đình ông G phải thanh toán cho ông D tiền đất lấn chiếm là 500.000.000 đồng và tiền hoàn thiện nhà là 500.000.000 đồng tại thời điểm hiện nay thì mới phù hợp.

Người làm chứng Hoàng Thị Mão trình bày: Bà là chị gái vợ ông D, chị gái của ông G. Thửa đất số 11 tờ bản đồ 13b-III (có chiều ngang theo quốc lộ 4A là 16m, chiều sâu từ mặt đường quốc lộ 4A xuống tận bờ sông) tại tổ 4, phường T, thành phố Cao Bằng nguồn gốc là của bà bán cho em gái là vợ ông D. Khi ông G từ Gia Lai về Cao Bằng sinh sống muốn chị em ở gần nhau nên mới có sự thỏa thuận đổi đất lấy nhà với ông D. Ông D cho ông G một mảnh đất chiều ngang theo quốc lộ 4A là 4m, chiều sâu từ mặt đường quốc lộ 4A xuống tận bờ sông. Ông G có trách nhiệm xây ngôi nhà một tầng âm và một tầng mặt đường cho ông D. Hai bên đã cùng nhau thực hiện thỏa thuận, ông D đã giao đất cho ông G, ông G cũng đã làm nhà xong cho ông D từ năm 2002. Khi ông G còn sống ông D không nói gì, đến năm 2011 ông D mới đòi bà L phải trả thêm tiền đất và tiền xây nhà.

Người làm chứng ông Nguyễn Công Trung trình bày: Ông là chồng của bà Hoàng Thị Mão là anh rể của ông D và ông G: Thửa đất số 11 tờ bản đồ 13b-III là của bà Hoàng Thị Mão bán cho em Dì là bà Dấu vợ ông D. Năm 2002 ông D và ông G thỏa thuận đổi đất lấy nhà, ông D cho ông G đất, còn ông G phải xây cho ông D một nhà xây hai tầng. Hai bên đã thực hiện thỏa thuận như trong giao ước, suốt 10 năm không xảy ra tranh chấp gì nhưng khi ông G chết đi ông D bắt đầu phát đơn kiện ông G là không thực hiện giao ước và đòi gia đình ông G phải trả thêm tiền cho ông D là không đúng.

Người làm chứng ông Dương Quang Phong trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 11 tờ bản đồ 13b-III là của bà Hoàng Thị Mão bán cho em Dì là bà Dấu vợ ông D. Việc đổi đất lấy nhà giữa ông D và ông G cụ thể như thế nào ông không được biết. Năm 2011 ông D có đơn yêu cầu tổ dân phố hòa giải ông mới biết vì khi đó ông làm tổ trưởng tổ dân phố. Khi ông G còn sống anh em vẫn sống hòa thuận, không có gì xảy ra, việc tranh chấp đã được tổ dân phố, Ủy ban nhân dân phường hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa ông D và người được ủy quyền bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc gia đình ông G phải thanh toán cho gia đình ông D tiền giá trị xây lắp công trình và giá trị đất lấn chiếm với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, 147, 157, 271, 273, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

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

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 234, 256, 388, 401, 408, 463 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D đối với yêu cầu: Đòi bà Lưu Thị L, ông Hoàng Hùng C phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là 225.000.000 đồng; thanh toán giá trị xây lắp nhà là 102.500.000 đồng và đòi quyền quản lý sử dụng 22m² đất.

[2]. Công nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Hùng C thanh toán cho ông Hoàng Văn D số tiền là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng chẵn*).

[3]. Bà Lưu Thị L và ông Hoàng Hùng C được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích là 84m² (chiều rộng cạnh phía Tây theo đường quốc lộ 4A là 4m; chiều dài từ cạnh phía Tây kéo dài đến cạnh phía Đông tiếp giáp bờ sông là 21m). Có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp bờ sông Bằng Giang; Tây giáp đường quốc lộ 4A; Nam giáp nhà ông D; Bắc giáp cổng, nương và nhà ông Phong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phân chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn E có đơn kháng cáo đối với bản án số 44/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

Ông Hoàng Văn E giữ nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền hoàn thiện công trình là 390 triệu

đồng và 300 triệu tiền lần chiếm phần đất là 15,75m² (phần công thoát nước). Còn đối với nội dung kháng cáo thứ 3 (*thể hiện trong đơn kháng cáo*) tại phiên tòa phúc thẩm ông E không yêu cầu xem xét. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn từ chối bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và không có quan điểm gì.

Ông Hoàng Hùng C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn E và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, định giá và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm...Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự .

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Nội dung kháng cáo: Ông E yêu cầu ông Hoàng Hùng C, bà Lưu Thị Liên phải trả số tiền là 390.000.000đ tiền hoàn thiện căn nhà. Đối với phần xây lần

đất là 15,75m² yêu cầu ông C và bà L phải thanh toán theo giá thị trường hiện nay là 300 triệu.

[3.1] *Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả 390.000.000đ tiền hoàn thiện căn nhà theo giá thị trường hiện nay.* Hội đồng xét xử xét thấy. Về những phát sinh tranh chấp sau khi thực hiện hợp đồng: Ông D cho rằng ông G chưa hoàn thiện xong các hạng mục khi xây ngôi nhà cho ông D. Do ông G không hoàn thiện nên buộc ông D phải tự hoàn thiện chi phí hết 102.500.000 đồng.

Tại biên bản thẩm định ngày 14/5/2018 đã xác định phần đất ông D đã xây khung trụ trên diện tích rộng 4m, dài 15m có tứ cận tiếp giáp:

- + Đông giáp bờ sông
- + Tây giáp quốc lộ 4A
- + Nam giáp đất ông Hoàng Văn D
- + Bắc giáp đất ông Hoàng Hùng C

Toàn bộ nhà đã xây có làm cầu thang đi lại từ sàn xuống sông. Đã đổ bê tông toàn bộ sàn, nhà ở có xây khung trụ, đã có khung sàn, tuy nhiên khung sàn có chịu được để ô tô không thì không xác định được. Hiện tại tường đã xây tường che các khung trụ nên không nhìn thấy được các trụ có để sắt chờ nhô khỏi mặt sàn từ 30 – 40cm. Không xác định được khung trụ sàn có thể đảm bảo xây được nhà 3 - 4 tầng hay không. Các trụ từ đáy đến mặt sàn đều có giằng từng ô liên kết thành một khối chịu lực. Đã xây 01 nhà cấp 4 đổ trụ, tường 110mm, chiều rộng 4m, dài 8,5m, mái lợp pơ rô xi măng, sà gồ gỗ, có cửa trước, cửa sổ và cửa sau. Ông D đã tự sửa và coi nói thêm phần diện tích phía sau thành gian thờ, phần nhà ông D đã xây dựng từ năm 2002.

Sau khi thẩm định xác định thực tế toàn bộ các hạng mục xây dựng nhà ông D đã được thực hiện theo “Giấy phụ lục” năm 2002. Như vậy, ông G đã thực hiện xong nghĩa vụ của ông G, bảng thống kê khối E chưa xây dựng do ông D tự kê (bút lục số 10) không nằm trong các thỏa thuận mà ông G phải thực hiện. Ông G xây xong nhà ông D từ năm 2002, giữa hai gia đình ông D và ông G không xảy ra tranh chấp. Đến năm 2010 thì ông G chết, Năm 2011 ông D mới yêu cầu vợ con ông G phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của ông G, nếu không thực hiện thì ông D sẽ đòi lại toàn bộ diện tích đất ông D đã thỏa thuận cho ông G. Thời điểm ông D tự hoàn thiện thêm nhà, ông G vẫn còn sống, ông D không có ý kiến gì đối với ông G. Ông D đưa ra các căn cứ cho việc ông phải thực hiện nghĩa vụ của ông G với tổng chi phí là 102.500.000đ, tính theo giá thị

trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 390 triệu đồng. Việc ông D tự xây thêm các hạng mục như ông D trình bày: Lát, làm cửa tầng âm, làm cầu thang từ tầng âm (tầng 1) lên mặt đường, xây 5 bức tường phía sau, là những hạng mục phát sinh ngoài thỏa thuận. Do vậy, không có căn cứ buộc bà Liên, ông C phải thanh toán cho ông D số tiền 390.000.000đ.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường với số tiền là 300 triệu đồng về việc xây vượt diện tích 15,75m² so với thỏa thuận giữa ông D và ông G.

Tại biên bản thẩm định ngày 14/5/2018 đo đạc thực tế thửa đất của ông D, nhà ông D đã xây trên đất có chiều rộng 4m, dài 15m, đất còn lại là sân đằng trước và giáp phía sau nhà chưa đo. Như vậy ông D vẫn sử dụng đủ chiều rộng là 4m. Nhà ông C (G) sử dụng đất có chiều dài 18,75m (tính cả sân từ tường quán tạm phía ngoài chân kè giáp đường Quốc lộ 4A kéo dài đến hết móng nhà), chiều rộng móng nhà là 4,10m (lấn sang cạnh phía Bắc giáp cống và mương thoát nước của công là 10cm). Phần sân nhà tính từ móng nhà đến hết tường quán tạm có diện tích 28,5m² (Phần này theo thẩm định lấn sang cạnh phía Bắc giáp cống thoát nước 1,46m). Cống thoát nước này là đất công. Tại cuộc họp xác định ranh giới đất giữa gia đình ông Dương Quang Phong với gia đình ông Hoàng Văn D ngày 22/4/2012 do tổ dân phố 4, phường T, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tổ chức, ông D đã xác định: “*Phần đất trên cống và rãnh thuộc công trình giao thông không ai có quyền sử dụng*”. Thực tế thẩm định đất ông G lấn chiếm là cạnh phía Bắc không liên quan đến đất của ông D, không có căn cứ để xác định ông G đã lấn chiếm sang đất của ông D. Do vậy yêu cầu bồi thường của ông Hoàng Văn E đối với diện tích nhà C xây vượt quá 15,75m² Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Nhận định của Hội đồng xét xử phù hợp với ý kiến của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 điều 148- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điều 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XII về Lệ phí, án phí Tòa án; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 234, 256, 388, 401, 408, 463 Bộ luật dân sự 2005. 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 đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn E. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D đối với yêu cầu: Đòi bà Lưu Thị L, ông Hoàng Hùng C phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất phần xây vượt là 225.000.000 đồng; thanh toán giá trị xây lắp hoàn thiện ngôi nhà là 102.500.000 đồng và đòi quyền quản lý sử dụng đất lấn chiếm là 22m².

[2]. Công nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Hùng C thanh toán cho ông Hoàng Văn D số tiền là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng chẵn*).

[3]. Bà Lưu Thị L và ông Hoàng Hùng C được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích là 84m² (chiều rộng cạnh phía Tây theo đường quốc lộ 4A là 4m; chiều dài từ cạnh phía Tây kéo dài đến cạnh phía Đông tiếp giáp bờ sông là 21m). Có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp bờ sông Bằng Giang; Tây giáp đường quốc lộ 4A; Nam giáp nhà ông D; Bắc giáp cống, mương và nhà ông Phong.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000đ (*hai triệu đồng chẵn*). Xác nhận ông D đã nộp đủ khoản tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí: Ông Hoàng Văn D được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ông D được hoàn lại 14.000.000đ (*mười bốn triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2012/00292 ngày 21/11/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Ông Hoàng Văn E là người đại diện theo ủy quyền của ông D không phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận ông E đã nộp tiền án phí

dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000868 ngày 27/10/2020. Nay ông E được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh;
- CCTHADS thành phố CB;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Như

