

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **38/2021/DS-PT**

Ngày 05-04-2021

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất,
bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm
phạm”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG H 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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 04 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”*; Do bản án sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc có kháng cáo và bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2021/QĐXX-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn Th**, sinh năm: 1959.

Bà **Đoàn Thị H**, sinh năm: 1964.

Đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị H: Ông Bùi Văn Th, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền lập ngày 30-10-2018).

Cùng ĐKTT: 37/30 Tổ 25, Khu 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ;

Địa chỉ mới là: 37/30 đường Ng, Tổ 6, Khu 5A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Anh **Bùi Văn Th**, sinh năm: 1975.

Chị **Nguyễn Thị Ái V**, sinh năm: 1974.

ĐKTT: Số 8 đường Hoàng Đình Th, Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Bùi Chiến Th**, sinh năm: 1986.
2. Chị **Bùi Thị Thúy H**, sinh năm: 1988.
3. Anh **Bùi Anh T**, sinh năm: 1994.
4. Anh **Bùi Minh Kh**, sinh năm: 1996.

ĐKTT: 37/30, Tổ 25, Khu 5, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ;

Địa chỉ mới là: 37/30 đường Ng, Tổ 6, Khu 5A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

2. Chị **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

3. Ông **Đoàn Thế K**, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

4. Anh **Đoàn Thế V**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

5. Ông **Nguyễn Ngọc K**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Tổ 7, Khu phố 3, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

6. Bà **Đặng Thị Kh**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

7. Ông **Đinh Văn Tr**, sinh năm: 1928.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ..

8. Ông **Nguyễn Đắc Tr**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

9. Bà **Lê Thị Kỷ**, sinh năm: 1935.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Đoàn Thị H và ông Bùi Văn Th.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

(Bà H, ông Th, anh Th, chị V, anh Th, chị H, anh T, anh Kh có mặt, những người làm chứng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2011 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H thống nhất trình bày:*

Vào năm 1996, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho anh Bùi Văn Th và chị Nguyễn Thị Ái V diện tích đất 248m², chiều ngang là 6,2m, chiều dài là 40m, giá 1,4 lượng vàng 97%, có viết giấy tay do anh Th và chị V giữ. Năm 1997, anh Th và chị V xây nhà trên 01 phần đất này. Năm 1998, bà H viết giấy cho thêm anh Th và chị V khoảng 07m² phần xéo góc phía cuối đất. Năm 2006, anh Th nhờ ông bà ký không 02 tờ giấy nói là để về điền lại thông tin chuyển nhượng đất, nhằm hợp thức hóa thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà tin tưởng nên đã ký cho anh Th. Sau này ông bà được biết anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Sợ anh Th sử dụng 02 giấy ký không vào mục đích bất hợp pháp, nên ông bà yêu cầu anh Th trả lại thì anh Th ép ông bà viết giấy xác nhận ngày 04-4-2010, là đã mua của ông bà lô đất dài 43,5m, rộng 6,2m, ông bà viết nhưng không ký tên. Sau này ông bà phát hiện anh Th đã đưa tờ giấy ký không cho ông Đ để giả mạo chiếm đất của ông bà.

Khi làm thủ tục cấp đổi sổ vào tháng 7-2010, ông bà phát hiện anh Th và chị V chiếm 21,7m² (ngang 6,2m x dài 3,5m), đồng thời chặt 01 cây mít và đốt chết 01 cây quế 15 tuổi. Anh Th còn đưa ra một tờ giấy có nội dung bà H bán thêm cho vợ chồng anh Th diện tích đất chiều ngang 6,2m dài 3,5m, tờ giấy không ghi ngày tháng, giá tiền, nội dung và chữ ký của bà H đều là giả mạo.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V trả lại phần diện tích đất lấn chiếm được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7, -6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X phát hành ngày 15-7-2017; Yêu cầu anh Th và chị V tháo dỡ nhà trên phần diện tích đất lấn chiếm; Ông bà xin rút yêu cầu anh Th và chị V bồi thường 01 cây mít (18 năm tuổi) và 01 cây quế (18 năm tuổi). Ngoài ra ông bà không còn yêu của gì khác.

Ông bà có ý kiến trị giá đất tranh chấp theo thị trường hiện nay là 4.000.000đồng/m², còn lại ông bà thống nhất như kết luận của Hội đồng định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 18-9-2020.

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V thống nhất trình bày:

Vào năm 1996, vợ chồng anh chị có mua diện tích đất 248m², chiều ngang 6,2m, dài 40m, giá 1,7 lượng vàng. Đến năm 1999, anh chị mua thêm phần đất liền kề phía sau có chiều ngang 6,2m, dài 3,5m, giá 900.000 đồng, nhưng bà H nói cô cháu mình không cần viết giấy tờ, anh chị không chấp nhận. Ông Th và bà H viết giấy cho anh nhưng không ghi ngày tháng, giá tiền, còn chữ ký là do bà H ký và còn ký thay cho cả ông Th. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy diện tích thiếu anh đi làm chính lý bổ sung thì ông Th và bà H khởi kiện

yêu cầu tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 21,7m² và bồi thường 01 cây mít, 01 cây quế giá 15.000.000 đồng. Năm 2004, anh xây nhà trên phần diện tích đất còn lại và diện tích đất mua thêm của ông Th, bà H, có chiều ngang 6,2mét, dài 3,5mét.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà H thì đất trống, trên đất không có tài sản gì, anh không chặt cây như ông Th, bà H trình bày. Anh chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Th, bà H.

Anh thống nhất như kết luận của Hội đồng định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 18-9-2020.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Chiến Th, chị Bùi Thị Thúy H, anh Bùi Anh T, anh Bùi Minh Kh thống nhất trình bày:* Các anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Th, bà H, không có tranh chấp và yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 28-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H về việc buộc vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 21,7m², được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7, -6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X phát hành ngày 15-7-2017.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H về việc buộc vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V bồi thường 01 cây mít và 01 cây quế.

Vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V có trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích đất 21,7m², được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7, -6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X phát hành ngày 15-7-2017 và phải chịu tất cả các chi phí trong quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

* Ngày 29/10/2020 ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

* Ngày 09/11/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định kháng nghị số 577/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- ***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định

của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

+ **Đối với kháng cáo:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

+ **Đối với quyết định kháng nghị:** Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc được ban hành đúng thẩm quyền, thời hạn luật định, kháng nghị hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H khởi kiện yêu cầu vợ, chồng anh Bùi Văn Th chị Nguyễn Thị Ái V tháo dỡ nhà, tài sản trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang 6,2m x 3,5m diện tích là 21,5m² tọa lạc tại thửa số 90, tờ bản đồ số 24 thị trấn Khu phố 1, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ. Anh Th, chị V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng ngoài diện tích đất 248m² anh có mua của ông Th bà H năm 1999, anh mua thêm phần đất liền kề phía sau có chiều ngang 6,2m, dài 3,5m, giá 900.000 đồng, nhưng bà H nói cô cháu mình không cần viết giấy tờ, anh chị không đồng ý nên bà H đã viết giấy cho anh nhưng không ghi ngày tháng, giá tiền, còn chữ ký là do bà H ký và còn ký thay cho ông Th. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với nhận định chữ viết, chữ ký trên giấy sang đất do bị đơn cung cấp không ghi ngày tháng năm đã được Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh giám định kết luận do bà H viết, nội dung giấy sang đất thể hiện chuyển nhượng “thêm” vị trí chuyển nhượng “Sau đuôi nhà” tức là phần cuối lô đất của anh Th, tổng cả hai lần chuyển nhượng chiều dài là 43,5m, ông Th không ký tên vào giấy sang đất nhưng từ năm 1999 đến năm 2006 anh Th xây nhà phía ông Th không tranh chấp và ý kiến gì nên ông Th thống nhất với bà H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh Th. Xét việc nhận định, đánh giá chứng cứ của Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đảm bảo tính khách quan, không có căn cứ vững chắc. Bởi lẽ:

Lời khai của các bên đương sự mâu thuẫn nhau, anh Th không thừa nhận lấn chiếm đất 21,5m² đất của nguyên đơn thông qua việc cung cấp “Giấy sang đất” không ghi ngày, tháng, năm để chứng minh anh Th có chuyển nhượng thêm của vợ, chồng ông Th, bà H diện tích đất phía sau đuôi nhà ngang 6,2m x dài 3,5m. Tuy nhiên, phía nguyên đơn vẫn thừa nhận có xác lập giấy sang đất này với anh Th năm 2010 nhưng có khai nại việc sang nhượng đất thêm là không có thật vì việc chấp nhận làm giấy sang đất này là theo yêu cầu của anh Th nhằm mục đích để anh Th làm giấy xác nhận có nhờ vợ chồng nguyên đơn ký không vào hai tờ giấy sớ anh Th sử dụng vào mục đích bất hợp pháp; Trên thực tế vợ, chồng anh

Th, chị V đều khai nhận và làm giấy xác nhận có việc nhờ ký không 02 tờ giấy để làm giấy tờ đất đề ngày 04/4/2010 đến ngày 30/6/2010, ông Th bà H có làm đơn tố cáo gửi đến UBND thị trấn G, huyện X về sự việc trên (BL 11, 12, 174) và chính anh Th là người yêu cầu giám định chữ ký của bà H nên mặc dù cơ quan chuyên môn đã giám định kết luận chính bà H viết và ký ra trên “Giấy sang đất” cũng không phải là căn cứ đủ để chứng minh việc vợ, chồng ông Th, bà H đã chuyển nhượng đất cho anh Th.

Theo tài liệu hồ sơ thể hiện, tại giấy viết tay bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Đ và vợ, chồng ông Th, bà H đề ngày 20/10/1998 nội dung: “Ông Th, bà H thống nhất bán cho ông Nguyễn Hồng Đ căn nhà 50m² nằm trên diện tích đất vườn 833,38m². Có tứ cận: Mặt Tr giáp đường 15m, bên phải giáp đất ông Bùi Văn Th 44,5m, bên trái giáp đất ông T 32m (T 6m, K 6m, Th 6,2m, T 3,4m). Mặt sau giáp đất ông Th 33m với số tiền 40 triệu đồng”. Phía ông Th, bà H hoàn toàn phủ nhận việc sang nhượng này hiện đang tranh chấp với ông Đ vì cho rằng đây chính là tờ giấy vợ, chồng ông Th ký không, anh Th đưa cho ông Đ viết thêm vào. Phía anh Th không thừa nhận lời khai của nguyên đơn và cho rằng nội dung bán đất giữa vợ, chồng ông Th, bà H với ông Đ ghi rất rõ anh có ký tên làm chứng việc chuyển nhượng trên. Nếu đặt trường hợp, lời khai của anh Th làm nhân chứng ký tên vào giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng ông Th với ông Đ nêu trên là đúng thì việc nguyên đơn cho rằng làm “Giấy sang đất” cho anh Th ngang 6,2m x dài 3,5m là giả, không có thật là có cơ sở vì diện tích đất chuyển nhượng 833,38 m² có ghi mặt sau giáp đất ông Th 33m là bao gồm cả phần đuôi đất phía sau của anh Th đang tranh chấp với vợ, chồng ông Th, chính vì lẽ đó không có lý gì anh Th biết rất rõ vợ, chồng ông Th đã bán đuôi đất phía sau giáp đất của anh Th cho ông Đ năm 1998 nhưng đến năm 1999 khi có nhu cầu sử dụng đất anh Th không thỏa thuận sang nhượng với ông Đ mà lại sang nhượng với vợ, chồng ông Th là không hợp tình, lý (BL số 35, 192, 219). Mặt khác, “Giấy sang đất” có ghi: *“Chúng tôi đồng ý sang thêm số đất sau đuôi nhà anh Bùi Văn Th cho anh Th. Rộng là 6,2m dài 3,5m. tổng chiều dài của anh Th là 43m,5”* (BL số 35); Giấy sang đất có chữ ký, chữ viết của bà H nên xác định đôi bên có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất là thật. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung giấy sang đất nêu trên chỉ thể hiện bà H cam kết chuyển nhượng đất cho anh Th chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng đất vì xét về hình thức “Giấy sang đất” không ghi ngày, tháng, năm, không có công chứng, chứng thực, đất được cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà H đồng ý ký tên và ký thay cho ông Th sang nhượng đất. Về nội dung “Giấy sang đất” nêu trên không thỏa mãn các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định như: Giá chuyển nhượng, phương thức Th toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất, trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng. Đồng thời, anh Th, chị V khai thời điểm xác lập “Giấy sang đất” năm 1999, giá chuyển nhượng 21,7m² đất là 900.000 đồng khấu trừ tiền thiếu nợ Tr đó nhưng phía vợ, chồng ông Th, bà H không thừa nhận, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao tiền hay giấy vay nợ khấu từ tiền chuyển nhượng đất tại thời điểm nên giao dịch sang nhượng đất nêu trên là vô hiệu, không phát sinh lỗi, thiệt hại. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc buộc phía bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc đề nghị tính giá trị đất theo giá thị trường buộc vợ, chồng anh Th Th toán cho nguyên đơn khi chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét nội dung kháng nghị này không phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trên thực tế vụ kiện được thụ lý từ năm 2011 kéo dài đến nay, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng tài sản trên đất tranh chấp là nhà cấp 4, cột gạch, mái tole, trần tole nền gạch bông, cửa sắt có thể tháo dỡ di dời được. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tỉnh thay đổi quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trả lại diện tích 21,5m² đất cho nguyên đơn được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7, - 6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc phát hành ngày 15-7-2017.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi văn Th, bà Đoàn Thị H và chấp nhận việc thay đổi một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc; Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H và ông Th và làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc được ban hành đúng thẩm quyền, thời hạn luật định, kháng nghị hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

Tại phiên tòa ông Th bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời ông Th và bà H xác định lại diện tích đất hiện ông, bà yêu cầu anh Th, chị V qua đo vẽ thực tế là 21,5m². Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai thay đổi quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trả lại diện tích 21,5m² đất cho nguyên đơn được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7, -6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X phát hành ngày 15-7-2017.

[2.1]. Hội đồng xét thấy, nguyên nhân phát sinh tranh chấp vào năm 1996, vợ chồng ông Th, bà H chuyển nhượng cho anh Th diện tích đất 248,5m², chiều ngang là 6,2m, chiều dài là 40m, giá 1,4 lượng vàng 97%, có viết giấy tay do anh Th giữ. Năm 2003, ông Th bà H về Biên H sinh sống, năm 2006 anh Th đến nhà ông Th bà H nhờ ký không 02 tờ giấy nói là để về điền lại thông tin chuyển nhượng đất, nhằm hợp thức hóa thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do giấy mua bán chuyển nhượng năm 1996 anh đã làm mất. Năm 2003 anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 248,5m² tại thửa số 61 tờ bản đồ số 3 (thửa cũ 74), tờ bản đồ địa chính thị trấn G. Sau khi biết anh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích ông bà đã bán, sợ anh Th sử dụng 02 giấy ký không vào mục đích bất hợp pháp, nên ông bà yêu cầu anh Th trả lại thì anh Th ra điều kiện bà H phải đồng ý viết giấy đã bán cho anh Th 43,5m thì anh Th sẽ viết cam kết đề ngày 04/4/2010 xác nhận vợ, chồng anh Th có nhờ vợ, chồng ông ký không hai tờ giấy nhưng không sử dụng vào việc gì đã hủy mất, đôi bên không nợ nần vướng mắc gì về tiền bạc, đất cát, bà H chấp nhận dù biết tờ giấy anh Th cung cấp dán ép tích có ghi tên bà H bán cho anh Th đất là 3,5m không có ngày tháng, không giá tiền là giả mạo vì nếu không chấp nhận anh Th sẽ chối không có 02 tờ giấy ký không (BL12).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Th, chị V cho rằng, năm 1996, anh có mua diện tích đất 248,5m², chiều ngang 6,2m, dài 40m, giá 1,7 lượng vàng. Đến năm 1999, anh chị mua thêm phần đất liền kề phía sau có chiều ngang 6,2m, dài 3,5m, giá 900.000 đồng, bà H đã viết giấy cho anh nhưng không ghi ngày tháng, giá tiền, còn chữ ký là do bà H ký và còn ký thay cho ông Th. Năm 2006, do giấy tờ mua năm 1996 bị mất nên anh lên nhà ông Th bà H tại Biên H nhờ ông Th bà H ký không hai giấy để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, năm 2003 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 248,5m². Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy diện tích thiếu anh đi làm chính lý bổ sung thì ông Th và bà H khởi kiện. Xét thấy lời trình bày của anh Th tại phiên tòa cho rằng ông Th bà H bán cho anh thêm diện tích đất 21,5m² vào năm 1999 là không có căn cứ bởi lẽ, nếu ông Th bà H có bán cho anh diện tích 21,5m² thì tại hồ sơ cấp đất của anh Th thể hiện diện tích đất anh xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện diện tích đất anh đăng ký phải 270m² (248,5 + 21,5). Tại hồ sơ đăng ký kê khai không thể hiện giấy bà H bán thêm cho anh Th diện tích đất 21,5m² như anh Th trình bày mà chỉ thể hiện anh Th đăng ký xin được cấp giấy 248,5m² như anh mua ban đầu của ông Th bà H (BL 44-57).

[2.2]. Đối với hai giấy ký không vào năm 2006. Tại biên bản đối chất (BL 261-262) chị V cho rằng năm 1998, anh Th mua diện tích đất 248,5m², năm 1999, bà H yêu cầu anh Th mua thêm diện tích đất đang tranh chấp phía sau 21,5m², năm 2004, anh Th nhờ ông Th bà H ký không để xác nhận việc mua bán 248,5m² bổ sung làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng tại bản cam kết đề ngày 04/4/2010 xác nhận vợ, chồng anh Th có nhờ vợ, chồng ông ký không hai tờ giấy nhưng không sử dụng vào việc gì đã hủy mất. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Th lại xác định anh nhờ ông Th bà H ký không hai giấy vào năm 2006, sau một tờ bị ướt anh hủy mất còn một tờ chị V lập nội dung mua bán với ông Th bà H diện tích 248,5m² (BL257). Tuy nhiên, phía bà H vẫn thừa nhận có xác lập giấy sang đất này với anh Th diện tích đất đang tranh chấp vào năm 2010 chứ không phải vào năm 1999 như anh Th trình bày, việc sang nhượng đất nói trên không có thật bà viết giấy sang đất nói trên theo yêu cầu của anh Th nhằm mục đích để anh Th làm giấy xác nhận có nhờ vợ chồng nguyên đơn ký không vào hai tờ giấy sợ anh Th sử dụng vào mục đích bất hợp pháp và anh Th chị V làm giấy xác nhận có việc nhờ ký không 02 tờ giấy để làm giấy tờ đất đề ngày 04/4/2010.

[2.3]. Theo tài liệu hồ sơ thể hiện, tại giấy viết tay bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Đ với ông Th, bà H đề ngày 20/10/1998 nội dung: “ông Th, bà H thống nhất bán cho ông Nguyễn Hồng Đ căn nhà 50m² nằm trên diện tích đất vườn 833,38m². Có tứ cận: Mặt Tr giáp đường 15m, bên phải giáp đất ông Bùi Văn Th 44,5m, bên trái giáp đất ông T 32m (T 6m, K 6m, Th 6,2m, T 3,4m). Mặt sau giáp đất ông Th 33m với số tiền 40 triệu đồng”. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Th, bà H cho rằng đây chính là tờ giấy vợ, chồng ông bà ký không cho anh Th vào năm 2006 không phải giấy bán đất mà ông bà lập bán cho ông Đ. Anh Th cho rằng nội dung bán đất giữa vợ, chồng ông Th, bà H với ông Đ ghi rất rõ anh là người làm chứng có ký tên vào giấy bán đất nêu trên của

ông Đ. Hội đồng xét xử xét thấy, nếu giấy mua bán giữa ông Đ với ông Th bà H có chữ ký của anh Th là người làm chứng việc mua bán đất là thật thì việc mua bán diện tích đất 21,5m² không có thật. Tại bản tự khai của anh Th ngày 20/01/2011 (BL32) anh Th cho rằng bà H đã bán cho ông Đ vào năm 1998, đến năm 1999 khi có nhu cầu sử dụng đất anh Th không thỏa thuận sang nhượng với ông Đ mà lại sang nhượng với vợ, chồng ông Th là không có căn cứ. (BL số 35, 192, 219).

[2.4]. Xét thấy về nội dung giấy sang đất nêu trên: Tại giấy sang đất chỉ thể hiện bà H cam kết chuyển nhượng đất cho anh Th chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng đất vì nội dung “Giấy sang đất” không thỏa mãn các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định như: Giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, đối với đất chuyển nhượng, các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất, trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng. Về hình thức của giấy sang đất không ghi ngày, tháng, năm, đất được cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà H đồng ý ký tên và ký thay cho ông Th sang nhượng là không đúng quy định tại các Điều từ 697 đến 602 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù, anh Th, chị V khai thời điểm xác lập giấy sang đất năm 1999, giá chuyển nhượng 21,5m² đất là 900.000 đồng khấu trừ tiền thiếu nợ Tr đó nhưng phía vợ, chồng ông Th, bà H không thừa nhận, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chữ viết, chữ ký trên giấy sang đất do bị đơn cung cấp không ghi ngày tháng năm đã được Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh giám định kết luận do bà H viết, nội dung giấy sang đất thể hiện chuyển nhượng “thêm” vị trí chuyển nhượng “Sau đuôi nhà” tức là phần cuối lô đất của anh Th, tổng cả hai lần chuyển nhượng chiều dài là 43,5m, ông Th không ký tên vào giấy sang đất nhưng từ năm 1999 đến năm 2006 anh Th xây nhà phía ông Th không tranh chấp và ý kiến gì nên ông Th thống nhất với bà H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh Th, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không xem xét đánh giá các chứng cứ một cách khách quan toàn diện của vụ án, gây thiệt hại cho nguyên đơn.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà H ký giấy bán đất không ngày tháng không được ông Th đồng ý trong khi diện tích đất nói trên được cấp cho hộ gia đình ông Th, bà H. Cho thấy, việc chuyển nhượng đất phải có sự xác nhận của chủ thể đầy đủ là bên bán nhưng trong giấy viết tay trên lại thiếu chủ thể, thiếu nội dung của việc chuyển nhượng. Do đó, giấy sang đất mà anh Th, chị V cung cấp chưa đủ chứng cứ để làm căn cứ cho rằng việc ông Th và bà H bán diện tích 21,5m² cho anh Th và chị V chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của ông Th, bà H, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 14/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc thể hiện tài sản trên đất tranh chấp là 01 căn nhà cấp 4, cột gạch, mái tole, trần tole nền gạch bông, cửa sắt có thể tháo dỡ di dời được.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn Th và Đoàn Thị H; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Xuân Lộc. Buộc anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V phải tháo dỡ căn nhà có kết cấu nêu trên trả lại diện tích đất 21,5m² được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7,-6) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc phát hành ngày 15-7-2017 cho ông Th và bà H.

[4] Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của ông Th bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc được chấp nhận, Do đó, ông Th bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Th bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại các biên lai 0004382 ngày 30/10/2020 và 0004611 ngày 05/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Anh Bùi Văn Th và chị Nguyễn Thị Ái V không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

[5.2]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*. Anh Th và chị V phải chịu án phí trên giá trị diện tích đất 21,5m² x 240.000đ/1m² = 5.160.000đ x 5% = 258.000đ.

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 312.000 (Ba trăm mười hai nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0003698 ngày 06-01-2011, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H; Chấp nhận quyết định kháng nghị số 577/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 228; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các điều 49, 105, 113 và 136 của Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí. 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.

Tuyên xử:

1. Buộc anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V phải tháo dỡ 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu: Cột gạch, mái tole, trần tole nền gạch bông, cửa sắt; Trả lại diện tích đất 21,5m² được giới hạn bởi các mốc (6, 28, 29, 7,-6) tại thửa 61 tờ bản đồ số 3 thị trấn Gia Ray, theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc phát hành ngày 15-7-2017 cho ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H về việc buộc vợ chồng anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Ái V bồi thường 01 cây mít và 01 cây quế.

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Th bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai 0004382 ngày 30/10/2020 và biên lai số 0004611 ngày 05/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Anh Th, chị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Bùi Văn Th và chị Nguyễn Thị Ái V phải liên đới nộp 258.000 (*Hai trăm năm mươi tám nghìn đồng*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 312.000 (*Ba trăm mười hai nghìn đồng*) đồng, theo Biên lai thu số 0003698 ngày 06-01-2011, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

5. 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 bị 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.

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

oi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Xuân Lộc;
- Chi cục THADS H. Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương