

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 57/2020/DS-PT
Ngày 17-12-2020
“V/v tranh chấp QSD đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông.

Các Thẩm phán:

Ông Lương Đức Dương;

Ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Vĩnh P

Địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C

Địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Ngọc T – Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2020.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

+ Ông Phan Văn K; địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

+ Bà Hoà Thị N; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu L; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện U, tỉnh K – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L: Bà Lê Thị H – Văn bản uỷ quyền ngày 04/3/2020.

Nơi đăng ký HKTT: Thôn 2, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N; Địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị H – Chức vụ: Giám đốc.

Nơi đăng ký HKTT: Thôn 2, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C – Người đại diện theo uỷ quyền ông Trương Ngọc T – Có mặt.

Bà Hòa Thị N – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2018 của bà Lê Thị Vĩnh P và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/10/2017, bà P có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N (*Viết tắt Công ty N*) 01 thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ 02- 2017, diện tích 179,9m², tọa lạc tại thôn 02, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực. Thời điểm nhận chuyển nhượng Công ty N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt GCNQSDĐ*) số CE 114455 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 04/10/2017. Ngày 27/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ1 xác nhận vào trang 3 của giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị Vĩnh P theo hồ sơ số 042982.CN.001.

Ngày 25/5/2018, Công ty N đã bàn giao đất ngoài thực địa cho bà P. Đến tháng 12/2017, ông Nguyễn Văn C đến dựng nhà bằng khung sắt trên diện tích đất của bà nên xảy ra tranh chấp. Bà đã làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã Q hoà giải nhưng không có kết quả. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C phải tháo dỡ căn nhà tạm bằng khung sắt và tôn để trả lại cho bà diện tích 179,9m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ TĐ 02- 2017, tọa lạc tại thôn 02, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trương Ngọc T trình bày:

Ngày 16/10/2014, ông Nguyễn Văn C, bà Hòa Thị N với Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N có lập văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung Công ty N chuyển nhượng cho ông C, bà N 01 thửa đất số D12, diện tích 120m², với giá 700.000.000đ, đã trả trước 300.000.000đ, số tiền còn lại hẹn khi nào Công ty N làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì sẽ trả đủ tiền, hiện nay vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do có sự điều chỉnh nên thửa đất số D12, diện tích 120m² thành thửa số 01, diện tích tăng lên 179,9m². Sau khi ông biết được Công ty N đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà P thì vào khoảng tháng 11/2017 ông C tiến hành dựng 01 căn nhà sắt (nhà tạm) để giữ đất. Do đó ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác đơn của bà P.

Đối với bà Lê Thị H giám đốc Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N ông đề nghị Toà án đưa vào tham gia tố tụng để làm sáng tỏ nội dung vụ án. Quá trình giải quyết ông đã được Toà án giải thích về việc khởi kiện Công ty N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông không yêu cầu gì đối với Công ty N. Nếu quyền lợi của ông bị xâm phạm thì ông sẽ kiện bằng vụ án khác. Trong trường hợp Hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16.10.2014 vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên toà sơ thẩm ông Trương Ngọc T cho rằng văn bản thoả thuận lập ngày 16/10/2014 chỉ là hình thức đặt cọc chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Thực tế giữa ông C và Công ty Nam N có thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông Công có quyền sử dụng. Trường hợp quyền và lợi hợp pháp của ông C bị xâm phạm thì ông C sẽ kiện Công ty N bằng một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoà Thị N trình bày: Bà N thống nhất với ý kiến trình bày của ông C, không bổ sung và cũng không có yêu cầu gì. Ông Phan Văn K thống nhất với quan điểm của bà P đã trình bày, không có bổ sung gì thêm.

Đại diện Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 26/10/2017, Công ty TNHH đầu tư và xây dựng N có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Vĩnh P 01 thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ 02- 2017, diện tích 179,9m², tọa lạc tại thôn 02, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng đã được hoàn tất sang tên quyền sử dụng đất cho bà P, Công ty đã nhận đủ tiền và bàn giao đất ngoài thực địa cho bà P nhận sử dụng.

Ngày 16/10/2014, Công ty N có lập văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Hoà Thị N thửa đất D12, diện tích 120m² tại khu quy hoạch nhà phố chợ Q.

Ngày 24/10/2014, Công ty N tiếp tục làm văn bản thoả thuận chuyển nhượng cho ông C, bà N hai lô đất E1 và E2 tại khu quy hoạch nhà phố chợ dẫy E (Lô 2). Giá chuyển nhượng của 03 lô đất là 1.400.000.000đ, ông C trả trước 300.000.000đ, số tiền này là do Công ty thuê ông C san lấp mặt bằng chợ. Theo thoả thuận thì ông C trả đủ tiền cho Công ty thì Công ty mới ký hợp đồng chuyển nhượng và 60 ngày sau khi ký hợp đồng Công ty tách sổ và giao đất cho ông C. Tuy nhiên, do ông C không trả đủ tiền nên không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Nay ông C đến làm nhà tạm lên trên phần đất Công ty đã chuyển nhượng cho bà P là không đúng, bởi vì hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty với bà P đã được hoàn tất đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Riêng việc thoả thuận giữa Công ty N với ông C thì ông C có quyền khởi kiện Công ty N bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Vĩnh P đối với ông Nguyễn Văn C.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C tháo dỡ 01 căn nhà tạm bằng khung sắt diện tích $11,83\text{m} \times 6,07\text{m} = 71,8\text{m}^2$ trả vợ chồng chị Lê Thị Vĩnh P diện tích đất $169,9\text{m}^2$ thuộc thửa 01, tờ bản đồ số TĐ02- 2017, tọa lạc tại thôn 02, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận:

- Phía Đông giáp bà Lê Thị Vĩnh P: 20,86m;
- Phía Tây giáp đường bê tông vào chợ: 27,46m;
- Phía Nam giáp đất trống chợ Quảng Tín : 9,75m;
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 14: 6,11m.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hỏa Thị N kháng cáo toàn bộ bản án, không chấp nhận tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn C và bà Hỏa Thị N có trách nhiệm tháo dỡ 01 căn nhà tạm diện tích $79,5\text{m}^2$, nhà kết cấu bằng khung sắt, móng đá, vách thưng bằng tôn, mái lợp tôn, nền xi măng, để trả lại cho bà Lê Thị Vĩnh P và ông Phan Văn K được quyền sử dụng diện tích đất $172,8\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số TĐ02- 2017, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 114455 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 04/10/2017 cho Công ty TNHH đầu tư và Xây dựng N. Ngày 27/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận vào trang 3 của giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị Vĩnh P theo hồ sơ số 042982.CN.001. Đất tọa lạc tại thôn 2, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp nhà, đất bà Lê Thị Vĩnh P dài 21,2m;
- Phía Tây giáp đường bê tông vào chợ dài 25,9m;
- Phía Nam giáp đất trống chợ Quảng Tín dài 9,7m;
- Phía Bắc giáp Quốc lộ 14 dài 5,8m.

- Bà Lê Thị Vĩnh P và ông Phan Văn K tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C, bà Hỏa Thị N số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*); Hoàn trả cho bà Lê Thị Vĩnh P 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003768 ngày 19-12-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Do bà Lê Thị Vĩnh P đã nộp tạm ứng trước 20.000.000đ (*Hai*

mười triệu đồng), nên ông C phải có trách nhiệm trả lại cho bà Phúc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Chấp nhận việc bà Lê Thị Vĩnh P tự nguyện chịu 8.330.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất, được khấu trừ 8.330.000 đồng bà P đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông vào ngày 27/10/2020.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Hỏa Thị N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002805 ngày 15/9/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm án số: 21/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn C, bà Hỏa Thị N làm đơn kháng cáo trong hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét thấy việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm án số: 21/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Văn C và bà Hoà Thị N có trách nhiệm tháo dỡ 01 căn nhà tạm diện tích 79,5m², nhà kết cấu bằng khung sắt, móng đá, vách thung bằng tôn, mái lợp tôn, nền xi măng, để trả lại cho bà Lê Thị Vĩnh P và ông Phan Văn K được quyền sử dụng diện tích đất 172,8m², thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số TĐ02- 2017, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 114455 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 04/10/2017 cho Công ty TNHH đầu tư và Xây dựng N. Ngày 27/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ1 xác nhận vào trang 3 của giấy chứng nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị Vĩnh P theo hồ sơ số 042982.CN.001. Đất tọa lạc tại thôn 2, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông, tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp nhà, đất bà Lê Thị Vĩnh P dài 21,2m;
Phía Tây giáp đường bê tông vào chợ dài 25,9m;
Phía Nam giáp đất trống chợ Quảng Tín dài 9,7m;
Phía Bắc giáp Quốc lộ 14 dài 5,8m.

2. Bà Lê Thị Vĩnh P và ông Phan Văn K tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C, bà Hoà Thị N số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*); Hoàn trả cho bà Lê Thị Vĩnh P 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003768 ngày 19-12-2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Do bà Lê Thị Vĩnh P đã nộp tạm ứng trước 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*), nên ông C phải có trách nhiệm trả lại cho bà P 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

Chấp nhận việc bà Lê Thị Vĩnh P tự nguyện chịu 8.330.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất, được khấu trừ 8.330.000 đồng bà P đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông vào ngày 27/10/2020.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Hòa Thị N 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002805 ngày 15/9/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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 Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'Lấp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký, đóng dấu)

Phạm Thị Thông