

Bản án số: 17/2017/DS-PT

Ngày: 15/6/2017

V/v tranh chấp: Quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – chủ tọa phiên toà:* Bà Mai Thị Minh Hồng

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu.

Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết.

**- Thư ký toà án:** Bà Đoàn Thị Kim Phụng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định:**

Bà Trương Thị Minh Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 6 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2017/TLPT – DS ngày 06/01/2017, về tranh chấp: Quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2016/DSST ngày 15/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2017/QĐ - PT ngày 14/3/2017, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1940.

Địa chỉ: 7/25 Khu G, phường T, Thành phố N, tỉnh Nam Định.

Hiện trú tại: Số 2 phố V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

**2. Bị đơn:** Anh Trần Văn T2, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Xóm T, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Ngọc Văn – Luật sư văn phòng luật sư Văn và Minh thuộc đoàn luật sư Nam Định.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Đào Thị H, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: 7/25 Khu G, phường T, Thành phố N.

Hiện trú tại: Số 2 phố H, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Bà Trần Thị C, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Xóm T, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

**4. Người kháng cáo:** Anh Trần Văn T2 (bị đơn).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2015, tại bản tự khai nguyên đơn là ông Trần Văn T1 trình bày:* Trước năm 1996 gia đình ông được Nhà nước giao cho sử dụng 02 thửa đất, đó là thửa số 2068 diện tích 205m<sup>2</sup> đất ở, 75m<sup>2</sup> đất vườn và thửa số 2610 có diện tích 195m<sup>2</sup> ao. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G306824. Năm 1996 gia đình ông chuyển lên thành phố N sinh sống, ông có chuyển nhượng cho anh Trần Văn T2 (là con nuôi của anh trai ông) 205m<sup>2</sup> đất ở, 75m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa đất số 2608 với giá thỏa thuận là 2,45 cây vàng. Diện tích đất còn lại có trong sổ bìa đỏ gồm ao và ruộng lúa ông đã tạm thời giao cho con rể cùng con gái là Trần Văn H, Trần Thị H quản lý, sử dụng và đóng góp nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Anh T2 đã tự ý sử dụng diện tích ao, cho thuê làm máy sát việc này gia đình có biết nhưng do thấy không ảnh hưởng đến mặt bằng và hiện trạng hơn nữa anh T2 là con cháu trong gia đình nên đã không có ý kiến gì. Đến tháng 5 năm 2012, anh T2 tự ý phá bờ ao ngăn cách giữa ao của gia đình ông với ao của gia đình ông V, mượn người đào móng xây dựng xung quanh bờ ao nên gia đình ông đã có ý kiến và nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Ủy ban nhân dân xã đã 02 lần hoà giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc vợ chồng anh T2 phải trả lại quyền sử dụng 195m<sup>2</sup> ao cho gia đình ông. Ông sẽ tự nguyện hỗ trợ tiền san lấp một phần đất ao và công sức trông coi cho gia đình anh T2 là 20.000.000đồng. Anh T2 có đề nghị Tòa án giải quyết, buộc anh Trần Thế S là con trai ông phải bồi thường do san lấp ao làm cá của anh T2 nuôi ở ao chết gây thiệt hại 5.380.000đồng. Ao đó thuộc quyền sở hữu của gia đình ông, đến nay do có nhu cầu sử dụng nên ông đã chỉ đạo các con san lấp ao, anh S (con trai) chỉ là người giám sát việc san lấp. Anh T2 đã tự ý thả cá, gia đình ông không biết. Nay anh T2 có yêu cầu bồi thường số cá chết do san lấp ao, vì tình cảm ông cũng nhất trí bồi thường theo yêu cầu của anh T2.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 là anh Trần Văn H, trình bày:* Bố mẹ vợ anh là ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H. Trước đây bố mẹ anh ở xã V được nhà nước giao cho sử dụng 912m<sup>2</sup> đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/1995. Năm 1996 bố mẹ nghỉ hưu và chuyển lên thành phố N sinh sống. Khi đó bố mẹ có chuyển nhượng nhà, đất ở và vườn thuộc thửa đất số 2608 cho anh Trần Văn T2 và chị Trần Thị C với giá 2,5 cây vàng. Bố mẹ anh còn lại đất ao và đất trồng lúa thì giao cho vợ chồng anh quản lý, sử dụng. Do anh phải vào miền nam làm ăn đến năm 2000 mới về quê, vợ anh làm giáo viên nên ruộng

ngoài đồng thì để cho người khác cấy còn ao bỏ không không sử dụng đến. Gia đình anh hàng năm vẫn làm nghĩa vụ nộp đầy đủ thuế cho Nhà nước, đến năm 2000 do Nhà nước bỏ thuế đất nông nghiệp thì gia đình anh mới không nộp nữa. Trong thời gian anh đi vắng, vợ chồng anh T2 đã tự ý thả cá và cho anh Trần Văn N thuê một phần đất ao làm máy say sát trên đất ao của gia đình anh. Khi đó gia đình có biết nhưng vì anh T2 là con cháu trong gia đình, có khó khăn và xét thấy không ảnh hưởng đến diện tích, hiện trạng đất ao nên gia đình anh không ai có ý kiến gì. Năm 2012 anh T2 tự ý phá bờ ngăn giữa ao của ông T1 với ao của ông V. Bố mẹ anh đã yêu cầu vợ chồng anh T2 dừng việc làm đó và đồng thời nhờ chính quyền can thiệp. Nay anh yêu cầu gia đình anh T2 phải trả lại cho bố mẹ anh thổ đất ao 195m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2610. Nếu hai bên gia đình hoà giải được thì bố anh là ông T1 sẽ hỗ trợ tiền vượt lập, công sức trông coi, bồi thường cá chết do lấp ao với tổng số tiền là 30.000.000đồng.

*Bị đơn, anh Trần Văn T2 trình bày:* Đầu năm 1996 vợ chồng anh có mua của ông Trần Văn T2, bà Đào Thị H 280m<sup>2</sup> đất ở, đất vườn và 195m<sup>2</sup> đất ao ở Xóm T xã V với giá thoả thuận là 2,45 cây vàng. Khi mua chỉ thoả thuận miệng, không có giấy tờ gì. Vợ chồng ông T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh từ năm 1996 và vợ chồng anh đã sử dụng nhà để ở, ao thả cá. Vợ chồng anh H đã tát ao và giao ao cho gia đình anh sử dụng. Từ đó đến nay gia đình anh đều đóng nộp nghĩa vụ với Nhà nước. Quá trình gia đình anh sử dụng không ai có ý kiến gì. Năm 1997 anh còn cho ông Trần Văn N thuê 20m<sup>2</sup> đất ao để làm máy sát gạo trong 10 năm, gia đình ông T1 cũng như chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Năm 2010 anh có đề nghị UBND xã V làm thủ tục sang tên toàn bộ 02 thửa đất, UBND xã cấp cho anh 02 bản hợp đồng chuyển nhượng của 02 thửa đất, mỗi bản hợp đồng lập 02 bản. Giá trị ghi trong hợp đồng không phải giá trị do hai bên thoả thuận mà là do cán bộ xã tự đánh sẵn vào hợp đồng. Đến khi ký kết hợp đồng gia đình ông T1 không phải trả thêm khoản tiền nào nữa. Đến nay diện tích đất ở, đất vườn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn diện tích đất ao thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vì ông T1 thay đổi ý kiến không bán mà đòi lại. Anh không nhất trí với việc đòi 195m<sup>2</sup> đất ao của ông T1. Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng mua bán giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông T1. Anh không yêu cầu gia đình ông T1 phải trả tiền gìn giữ, trông coi hoặc phải đền bù phát sinh nào khác.

Ngày 05/10/2016, anh T2 rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do san lấp ao làm cá của gia đình anh thả bị chết.

*Chị Trần Thị C trình bày:* Chị thống nhất với trình bày của anh T2 chồng chị. Gia đình chị đã mua đất ở, nhà, vườn và ao của ông T1 nên gia đình ông T1 không có quyền đòi lại.

Bà Đào Thị H: Thống nhất với trình bày của ông Trần Văn T1.

***Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2016/DS – ST ngày 15/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã quyết định:***

Áp dụng Điều 255, 256, 305 BLDS 2005; Điều 100 Luật đất đai 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1 đối với anh Trần Văn T2 và chị Trần Thị C.

2. Buộc anh Trần Văn T2 và chị Trần Thị C phải trả lại cho ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H 195m<sup>2</sup> đất ao tại thửa 2610 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ hộ ông Trần Văn T1, số 342 – QĐUB cấp ngày 28/9/1995 tại xóm T, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định. Diện tích 195m<sup>2</sup> đất ao có các cạnh như sau: Cạnh Đông giáp đường xóm dài 12m; Cạnh Bắc giáp ngõ vào thỏ ông R 15,1m; Cạnh Tây giáp thỏ ông R dài 12,7m; Cạnh Nam giáp ao ông V dài 16,4. (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông T1: bồi thường tài sản trên đất cho gia đình anh T2, chị C với số tiền 3.210.000đồng (ba triệu hai trăm mười ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên biện pháp đảm bảo thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

***Ngày 30 tháng 11 năm 2016***, anh Trần Văn T2 có kháng cáo với nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông T1 là có thật. Vợ chồng anh đã sử dụng gần 15 năm, ông T1, bà H không có ý kiến gì, đến năm 2011 ông T1 đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng 195m<sup>2</sup> đất ao và đòi lại quyền sử dụng đất ao. Gia đình anh đã giao tiền vàng cho vợ chồng ông T1 năm 1996 và đã làm đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước về việc sử dụng đất. Nay ông T1 đòi lại 195m<sup>2</sup> ao thì phải bồi thường bằng giá trị thực tế tại thời điểm theo quy định của nhà nước là 750.000đồng/m<sup>2</sup> đất ao.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thoả thuận. Theo nội dung thoả thuận thì: Công nhận quyền sử dụng 195m<sup>2</sup> đất ao tại thửa số 2610 tờ bản đồ số 5PL11 xã V, huyện T, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 342/QĐUB ngày 28/9/1995 đã cấp cho hộ ông Trần Văn T1.

Ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H tự nguyện thanh toán cho anh Trần Văn T2, chị Trần Thị C số tiền là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn). Anh T2, chị C đã trực tiếp nhận đủ số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn) từ ông T1. Kể từ nay hai bên chấm dứt mọi tranh chấp liên quan đến thửa đất ao nói trên.

Ông T1 là người chịu trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay Thẩm phán, HĐXX đã thực hiện đúng các qui định của pháp luật. Các đương sự đều đã chấp hành đầy đủ các qui định của pháp luật.

Về nội dung: các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, xã hội. Đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thoả thuận của các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### ***Sửa bản án sơ thẩm***

Căn cứ: Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

- Công nhận quyền sử dụng 195m<sup>2</sup> đất ao tại thửa số 2610 tờ bản đồ số 5PL11 xã V, huyện T, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 342/QĐUB ngày 28/9/1995 đã cấp cho hộ ông Trần Văn T1.

- Ông Trần Văn T1 và bà Đào Thị H tự nguyện thanh toán cho anh Trần Văn T2, chị Trần Thị C số tiền là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn). Anh T2, chị C đã nhận đủ số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn) từ ông T1

Kể từ nay hai bên chấm dứt mọi tranh chấp liên quan đến thửa đất ao nói trên.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1 phải nộp 200.000đồng. Đối trừ số tiền 1.000.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000708 ngày 26/10/2015 (do Trần Văn H nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trực Ninh. Ông T1 được hoàn lại 800.000đồng (Tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại anh Trần Văn T2: 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000817 ngày 05/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh.

- Án phí DS/PT: Anh Trần Văn T2 phải nộp 200.000đồng. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000874 ngày 30/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Anh T2 đã nộp đủ số tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Nam Định
- TAND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

( *Đã ký* )

**Mai Thị Minh Hồng**