

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 256/2024/DS-PT

Ngày: 30-9-2024

“Tranh chấp đòi lại giá trị
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về việc “Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

***Đồng nguyên đơn:** Ông Vũ Trọng T, sinh năm 1953

Bà Mai Thị M, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Số A, đường H, Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

***Đồng bị đơn:** Ông Sơn V, sinh năm 1956

Bà Hà Thị Ú, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Văn M1

– Đoàn luật sư tỉnh K. Địa chỉ:

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Sơn Thùy T1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

(Ông Sơn Vàng, bà Hà Thị Ú, luật sư Võ Văn M1 có mặt, còn lại vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Út.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện ngày 11-01-2022, quá trình giải quyết vụ kiện ông Vũ Trọng T và bà Mai Thị M trình bày:*** Từ năm 2004 đến năm 2008, vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M 03 lần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông ông Sơn V, bà Hà Thị Ú, cụ thể: Lần 1, diện tích khoảng 6.000m²; Lần 02 diện tích khoảng 3.700m²; Lần 03 diện tích 311,4m², hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông T đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước.

Tuy nhiên, vị trí đất nằm phía trong không có cạnh giáp đường đi D - H. Trước khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông V đồng ý chừa đường đi chiều ngang 02m, sau đó vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng thêm chiều ngang 02m thành 4m x chiều dài khoảng 90m, sau khi Toà án thẩm định diện tích 332m². Vợ chồng ông V có yêu cầu ông T tự bỏ chi phí, đổ bê tông để gia đình ông V được sử dụng làm lối đi chung. Vợ chồng ông V cùng con gái Sơn Thùy T1 có ký biên bản thoả thuận ngày 06-02-2004 và ký tờ cam kết, nếu sau này có xảy ra các tranh chấp thuộc phạm vi con đường và diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, thì gia đình ông V đồng ý chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Năm 2020 ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị K khởi kiện vợ chồng ông T tại Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc để tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 332m², cho rằng vợ chồng ông T bao chiếm đất để làm đường đi, nguồn gốc đất do vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 641669, được UBND huyện (Nay thành phố) Phú Quốc cấp ngày 15-11-2010 thửa đất số 99, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.970,4m².

Quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ kiện bên vợ chồng ông D, cho người đổ đá ngay vị trí con đường, vợ chồng ông T không còn lối đi nào để vào đất. Vì phía trong phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, ông T đã xây dựng nhiều Bungalow, đang cho thuê, bên ông D đổ đá thì ảnh hưởng đến việc kinh doanh. Vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông V chịu trách nhiệm về nội dung đã cam kết, nhưng vợ chồng ông V né tránh, cho rằng đất đã chuyển nhượng nên không còn nghĩa vụ gì.

Để giải quyết nhanh chóng vụ án, tránh gây thiệt hại lớn về quyền lợi của các bên, vợ chồng ông T và bên ông D đã thỏa thuận với nhau để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, theo quyết định số: 34/2021/QĐST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc. Bên vợ chồng ông D đồng ý giao cho vợ chồng ông T sử dụng diện tích đất 981,3m² trong đó 970,4m² là đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, phần con đường là chiều ngang 4m x dài 83m = 332m², tính theo chứng thư định giá số Vc 21/7/65/CT-TVAP ngày 09-7-2021 của Công ty TNHH Đ1, kết quả thẩm định giá là 2.566.360.000đ (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi

ngàn đồng) và phần diện tích bên ông D đồng ý giao cho vợ chồng ông T thêm, vợ chồng ông T trả tổng số tiền 7.500.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Quyết định này đã được thi hành xong, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Đối với diện tích đất 311,4m² giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V đã giải quyết xong, theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 05/2024/QĐST-DS ngày 17-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, hiện tại diện tích đất này đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, các bên không còn tranh chấp.

Nay vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú thực hiện đúng cam kết theo biên bản ngày 06-02-2004, trả cho vợ chồng ông T giá trị diện tích đất là con đường chiều ngang 4m x dài 83m = 332m² x 7.725.000đ/1m² = 2.566.360.000đ (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng) vì vợ chồng ông T đã trả số tiền này cho bên vợ chồng ông D. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 09-01-2024 ông Sơn V và bà Hà Thị Ú trình bày:** Vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú xác định có nhiều lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T như vợ chồng ông T đã trình bày, diện tích đất 311,4m² Tòa án đã giải quyết xong, hiện tại giữa các bên không còn tranh chấp gì đối với đất đã chuyển nhượng, bên vợ chồng ông T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông V không thoả thuận gì với vợ chồng ông T đối với đất làm đường đi, theo giấy thoả thuận ngày 06-02-2004 (BL15), tờ cam kết viết bằng mực bút bi màu đen (BL16) vợ chồng và con ông V là chị S Thùy Trang không ký, viết tên nên không thừa nhận chữ ký và chữ viết nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Vợ chồng ông V khẳng định không chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất để làm đường đi, cũng không chừa đường đi cho ông T mà thừa nhận có bán đất phía trong thì chừa đường ra để cho ông T và gia đình ông V cùng sử dụng chung, không phải giao toàn quyền cho ông T sử dụng. Vợ chồng ông V không có yêu cầu vợ chồng ông T phải đổ bê tông để con đường được cao ráo, thuận tiện cho việc lưu thông, hiện tại con đường đi vẫn còn theo hiện trạng.

Vào năm 2020 ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị K có khởi kiện vợ chồng ông T để tranh chấp diện tích đất tại con đường chiều ngang 4m x dài 83m mà trước đây vợ chồng ông T cho rằng, vợ chồng ông V chừa ra để làm đường đi chung. Quá trình giải quyết thì vợ chồng ông T thống nhất thoả thuận với bên ông D, trả cho bên ông D số tiền 7.500.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó phần con đường là chiều ngang 4m x dài 83m = 332m², tính

theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư định giá số Vc 21/7/65/CT-TVAP ngày 09-7-2021 của Công ty TNHH Đ1 thì $1m^2 = 7.725.000đ$ x $332m^2 = 2.566.360.000đ$ (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng), việc thỏa thuận giữa các bên vợ chồng ông V không liên quan gì.

Nay vợ chồng ông T cho rằng đã bồi thường cho vợ chồng ông D diện tích đất làm đường đi là $332m^2 = 2.566.360.000đ$ (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng) nên yêu cầu vợ chồng ông V trả lại tiền, vợ chồng ông V không đồng ý.

***Tại phiên tòa vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú trình bày:** Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M2 về việc buộc vợ chồng ông V trả giá trị quyền sử dụng đất $332m^2 = 2.566.360.000đ$. Vợ chồng ông V cho rằng, trước đây chỉ chuyển nhượng cho bên ông D diện tích đất $4.000m^2$, bên ông D tự đi làm giấy và tách diện tích đất $5.000m^2$ nên dính vào vị trí đất mà vợ chồng ông V cho vợ chồng ông T làm lối đi chung, do không hiểu biết pháp luật nên không đi khởi kiện tranh chấp hợp đồng với ông D. Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông D về diện tích đất làm đường đi, đã được Tòa án giải quyết xong nên vợ chồng ông V không đồng ý trả tiền lại cho vợ chồng ông T.

Theo Giấy thỏa thuận ngày 06-02-2004 (BL15) và Tờ cam kết (BL16) vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú thừa nhận có ký tên xác nhận. Đối với kết quả định giá tài sản số Vc 21/7/65/CT-TVAP ngày 09-7-2021 của Công ty TNHH Đ1 ông V, bà Ú đồng ý làm cơ sở xét xử, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ngoài ra vợ chồng ông V không yêu cầu gì, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

***Tại biên bản lấy lời khai 23-5-2024 bà Sơn Thùy T1 trình bày:** Chị T1 là con ruột của vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Út. Khoảng năm 2009-2010 vợ chồng ông V có chuyển nhượng đất nằm phía trong, không có cạnh nào giáp mặt đường Dương Đ - H, vợ chồng ông V và bên ông T đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất.

Đối với việc thỏa thuận con đường, vợ chồng ông V có thỏa thuận giao cho ông T được sử dụng diện tích đất chiều ngang 2m chiều dài bao nhiêu không biết nhưng giáp với đất đã chuyển nhượng cho ông T. Chị T1 khẳng định vợ chồng ông V không chuyển nhượng phần diện tích đất để cho vợ chồng ông T làm đường đi, mà vợ chồng ông V chừa đất thuộc quyền sử dụng của mình để cho ông T và gia đình chị T1 cùng sử dụng, việc thỏa thuận có lập giấy tờ, vợ chồng ông V và ông T ký tên xác nhận nội dung, nhưng ông Tấn G.

Tòa án cho chị T1 xem biên bản thỏa thuận đề ngày 06-02-2004, chị T1 khẳng định do chị T1 ký tên. Tuy nhiên, thời điểm vợ chồng ông V lập biên bản thỏa thuận thì phần đất đã bị bên ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị K làm giấy

tờ bao chiếm, vì thực tế vợ chồng ông V chỉ chuyển nhượng cho ông D 4.000m² nhưng ông D đi làm giấy tách thửa thì tách tới 5.000m² nên bao trùm luôn phần con đường vợ chồng ông V thỏa thuận với ông T. Đối với phần đất để làm có con đường đi thì bên ông D, bà K có tranh chấp với bên ông T, được ông T mua lại, Tòa án đã giải quyết xong, nên Giấy thỏa thuận ngày 06-02-2004 không còn hiệu lực.

Tòa án tiếp tục cho chị T1 xem tờ cam kết, không đề ngày tháng năm (BL số 16), chị T1 khẳng định đây là chữ viết của chị T1, do chị T1 viết bằng mực bút bi màu đen, trên giấy tập học sinh, có vợ chồng ông V chị T1 cùng ký cam kết. Về nội dung thì hiện tại chị T1 không nhớ, nhưng vợ chồng ông V kêu viết thì chị T1 viết, lúc đó có mặt ông T nhưng ông T không ký vào tờ cam kết. Tòa án có cho chị T1 xem sổ tay ông T cung cấp, tại mặt sau của trang có ký hiệu số 103 và mặt trước và mặt sau của trang có ký hiệu số 104 chị T1 khẳng định là chữ viết của chị T1, chữ ký tên của ông V, bà Ú với ông T. Tuy nhiên, tại mặt sau của trang có ký hiệu số 103 tại dòng “Hôm nay ngày 04-02-2004” không phải do chị T1 viết mà do ông T viết và tại mặt trước trang có ký hiệu số 104 “2009” có dấu sửa là do ông Tấn S1, thực tế năm 2008, không phải năm 2009.

Trong vụ án này chị T1 đồng ý tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, để theo dõi việc Tòa án giải quyết vụ án giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V. Chị T1 không có yêu cầu độc lập gì có liên quan đến vụ án. Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, chị T1 vẫn giữ nguyên lời trình bày nêu trên, thừa nhận chữ ký theo Giấy thỏa thuận ngày 06-02-2004 (BL15) do chị T1 và vợ chồng ông V ký, Tờ cam kết (BL16) do chị T1 viết và cùng vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú ký tên xác nhận. Tuy nhiên, chị T1 cho rằng việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông T với bên ông D đã thực hiện xong, bên ông T có cam kết không kiện vợ chồng ông V, nay lại kiện đòi giá trị đất là không đúng, yêu cầu HĐXX xem xét bác đơn kiện của vợ chồng ông T.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M về việc buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi (Ngang 4m x dài 83m = 332m²), tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú trả cho ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M giá trị 332m² = 2.566.360.000đ (Hai tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng)

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí thẩm định: Hoá đơn giá trị gia tăng ngày 09-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Q thu phí bản vẽ là 4.769.820đ, vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M đã nộp tạm ứng, nên vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú hoàn trả số tiền này cho vợ chồng ông T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Trọng T, sinh năm 1953, bà Mai Thị M, sinh năm 1959, là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo thông báo số: 67/TB-TA ngày 25-7-2022.

Ông Sơn V, sinh năm 1956, bà Hà Thị Ú, sinh năm 1959 căn cứ theo Điều 3 Luật người cao tuổi và Điều 1, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, HĐXX xét đồng ý miễn cho vợ chồng ông V, bà Ú án phí số tiền 83.327.000đ (Tám mươi ba triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 13/6/2024, bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú có đơn kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Vũ Trọng T và bà Mai Thị M2 không có kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú giữ nguyên kháng cáo và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét

đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn ông Vũ Trọng T và bà Mai Thị M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thùy T1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú có đơn kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang lý do có nhiều sai sót về thủ tục và nội dung của bản án gây nhiều bất lợi cho bị đơn.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M có xác lập hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.317m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 64163, được UBND huyện (Nay thành phố) Phú Quốc cấp ngày 22-5-2012 do vợ chồng ông T, bà M đứng tên chủ sử dụng đất, tại ấp R, xã H, thành phố P.

Vợ chồng ông T xác định, tại thời điểm chuyển nhượng đất không có lối đi ra theo hướng đường D - H, vợ chồng ông V đồng ý chừa đường đi 02m và vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng thêm 02m tổng cộng chiều ngang 04m x dài tới phần đất phía trong của ông T nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông V yêu cầu vợ chồng ông T đổ bê tông, để hai bên sử dụng làm lối đi chung, để làm tin cho nội dung trên vợ chồng ông V có lập biên bản thoả thuận đề ngày 06-02-2004, tờ cam kết với nội dung nếu sau này có xảy ra các tranh chấp thuộc phạm vi con đường và diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, thì gia đình ông V đồng ý chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Vợ chồng ông T sử dụng đất, xây dựng khu sinh thái có nhiều Bungalow, nhà trọ cho thuê. Quá trình sử dụng đất đến năm 2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị K khởi kiện cho rằng vợ chồng ông T bao chiếm diện tích 332m² để làm đường đi, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.970,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 641669, được UBND huyện (Nay thành phố) Phú Quốc cấp ngày 15-11-2010, nguồn gốc đất này do vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V.

Khi bị vợ chồng ông D kiện đòi lại đất, vợ chồng ông T mới biết diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, do vợ chồng ông V chuyển nhượng. Vợ chồng ông T, yêu cầu vợ chồng ông V chịu trách nhiệm về bản thoả thuận ngày 06-02-2004 và từ cam kết nhưng vợ chồng ông V từ chối nghĩa vụ. Do bị bên ông D đổ đá rào chắn lối đi, buộc vợ chồng ông T phải đồng ý trả giá trị diện tích con đường theo định giá $7.725.000đ \times 332m^2 = 2.566.360.000đ$ (Hai tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) cho ông D.

Đối với diện tích đất $311,4m^2$ giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V đã giải quyết xong, theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 05/2024/QĐST-DS ngày 17-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, hiện tại diện tích đất này đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, các bên không còn tranh chấp.

Nay vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông V trả lại giá trị diện tích đất $332m^2 \times 7.725.000đ/1m^2 = 2.566.360.000đ$ (Hai tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Theo giấy thoả thuận ngày 06-02-2004 thể hiện nội dung “...2. Đồng ý cho phân đất để ông T mở con đường từ đầu lộ giới đi vào khu dự án với chiều rộng là 4m, kinh phí làm đường do ông T đầu tư. 4. Bên ông Sơn V cam kết nếu sau này để xảy ra tranh chấp thuộc phạm vi miếng đất và con đường đã thoả thuận thì gia đình ông Sơn V hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Theo nội dung tờ cam kết ghi “...Nếu sau này có xảy ra tranh chấp thuộc phạm vi miếng đất và con đường rộng là 4m tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...”.

Quá trình giải quyết vụ kiện thì vợ chồng ông V cho rằng không không thoả thuận gì với vợ chồng ông T đối với đất làm đường đi, theo giấy thoả thuận ngày 06-02-2004 (BL15), tờ cam kết (BL16) vợ chồng và con ông V là chị S Thuỳ Trang không ký, viết tên và không thừa nhận chữ ký và chữ viết nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm thì vợ chồng ông V, bà Ú thừa nhận chữ ký. Đối chiếu với lời khai của chị T1 xác định chữ ký trong giấy thoả thuận và tờ cam kết là do chị T1 và vợ chồng ông V ký, viết họ tên, tờ cam kết là do chị T1 viết. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét lỗi dẫn đến thiệt hại: Vào năm 2004, thời điểm chuyển nhượng đất cho bên ông T, thì đất không còn của vợ chồng ông V, nếu vợ chồng ông V cho ông T biết phần đất có con đường đã chuyển nhượng cho ông D thì ông T không nhận chuyển nhượng (Vì ngoài lối đi này phần đất phía trong không còn lối đi nào khác). Mặt khác, căn cứ nội dung theo giấy thoả thuận ngày 06-02-2004 thể hiện nội dung “...4. Bên ông Sơn V cam kết nếu sau này để xảy ra tranh chấp thuộc phạm vi miếng đất và con đường đã thoả thuận thì gia đình ông Sơn V

hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Theo nội dung tờ cam kết ghi “...Nếu sau này có xảy ra tranh chấp thuộc phạm vi miếng đất và con đường rộng là 4m tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...”. Như vậy, khi vợ chồng ông D khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả đất, vợ chồng T bỏ ra số tiền 2.566.360.000đ để trả cho bên ông D, nên vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông V, bà Ú chịu trách nhiệm trước pháp luật, hoàn trả lại số tiền này cho vợ chồng ông T là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận và cam kết giữa các bên, HĐXX xác định vợ chồng ông T không có lỗi mà lỗi 100% thuộc về vợ chồng ông V, bà Ú.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T diện tích đất $332m^2 = 2.566.360.000đ$ là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định: Hoá đơn giá trị gia tăng ngày 09-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc thu phí bản vẽ là 4.769.820đ, vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M khởi kiện được Toà chấp nhận nên không phải chịu chi phí này. Vợ chồng ông T đã nộp tạm ứng, nên buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú hoàn trả số tiền này cho vợ chồng ông T là phù hợp.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Ú, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí dân sự

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Trọng T, sinh năm 1953, bà Mai Thị M, sinh năm 1959, ông Sơn V, sinh năm 1956, bà Hà Thị Ú, sinh năm 1959 là người cao tuổi, được miễn án phí.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Sơn V và bà Hà Thị Ú mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định. Tuy nhiên do ông V và bà Ú là người cao tuổi nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Sơn V và bà Hà Thị Út .
- Giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Căn cứ các Điều 146; 157; 158; 227; 228; 266; 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 274; 275; 280; 351; 360 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M về việc buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi (Ngang 4m x dài 83m = 332m²), tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú trả cho ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M giá trị 332m² là 2.566.360.000đ (Hai tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng)

3. Về chi phí thẩm định: Buộc vợ chồng ông Sơn V, bà Hà Thị Ú phải trả cho vợ chồng ông Vũ Trọng T, bà Mai Thị M số tiền chi phí thẩm định tại chỗ 4.769.820đồng (Bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm hai mươi đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

Thẩm phán **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
Thẩm phán **Thẩm phán** **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Trần Bá Kha

