

Bản án số: **32/2021/DS-PT**

Ngày: 05/3/2021

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Duy Lương.

2/- Bà Trương Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn M.** sinh năm: 1958. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị L.** sinh năm: 1976. Có mặt.

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

Bà **Nguyễn Thị M1.** sinh năm: 1958. ủy quyền cho ông Trần Văn M tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 20/8/2020).

Chị **Phan Thị Mỹ L1.** sinh năm: 2004. Có người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị L.

Bà **Trần Thị T.** sinh năm: 1955. Có mặt.

Ông **Trần Minh T2.** sinh năm: 1973. Vắng mặt.

Bà **Trần Thị Thúy L2.** sinh năm: 1976. Vắng mặt.

Ông **Trần Minh P.** sinh năm: 1970. Vắng mặt.

Chị **Phan Thị Yến L3.** sinh năm: 1999. Có mặt.

Tất cả cùng cư trú tại: khu vực Bình Hòa A, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất 05, tờ bản đồ 43, giấy chứng nhận QSDĐ CH06612 cấp ngày 14/10/2015. Nguồn gốc thửa đất này là do ông được thừa kế

từ mẹ ông là bà Huỳnh Thị B (giấy đất cũ là thửa 05, tờ bản đồ 43, diện tích 750 m², giấy chứng nhận CH05523 ngày 04/11/2014). Năm 2012, do thấy bà Lê Thị L (cháu gọi mẹ ông là dì ruột) và con gái là Phan Thị Mỹ L1 không có chỗ ở nên ông có cho cất nhà ở nhờ trên diện tích đất ngang 06m x dài 12m, khi nào ông có nhu cầu sử dụng thì phải trả lại đất cho ông.

Nay do ông có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu bà L di dời, thì bà L cho rằng đất này đã được mẹ ông cho rồi nên không đồng ý trả. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu buộc bà L phải di dời nhà trả lại diện tích đất 70,7m² (theo bản trích đo địa chính ngày 08/6/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Ông sẽ hỗ trợ cho bà L 10.000.000đ để di dời.

** Bị đơn bà Lê Thị L trình bày:*

Nguồn gốc phần đất này trước đây là của bà Huỳnh Thị B (dì ruột bà) cho vợ chồng bà vào năm 1995, lúc cho có làm giấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có cung cấp cho Tòa án hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm 01 tờ giấy A4, không có ngày tháng năm). Do tin tưởng và nghĩ sẽ không có việc tranh chấp nên hợp đồng làm sơ sài; hơn nữa bà B không biết chữ chỉ gạch thập chứ không biết ký tên, còn anh em ông M thì có ký tên. Hợp đồng không ghi ngày tháng năm nhưng bà nhớ bà B cùng các con ký tên xong, đưa lại cho Bà cách đây khoảng 20 năm. Hợp đồng có ghi cho bà thửa 28/25, tờ bản đồ số 3. Vì giấy tờ đất bà B cất giữ, nên bà không thể cung cấp được giấy đất như hợp đồng tặng cho.

Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay trên phần đất này chỉ có bà và con bà là Phan Thị Mỹ L1 sinh sống. Thời gian ở trên đất, vợ chồng bà đã tự bồi đắp nhiều năm chi phí khoảng 150 triệu đồng. Vì vậy trường hợp phải di dời đi nơi khác, bà yêu cầu ông M phải hỗ trợ cho bà 250 triệu đồng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T, Trần Minh T2, Trần Thị Thủy L2, Trần Minh P trình bày:*

Các ông, bà và ông M có quan hệ anh chị em ruột với nhau, bà Lê Thị L là em dâu (bà L là dâu của người dì thứ chín). Trong vụ tranh chấp này, bà L có cung cấp 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chữ ký của các ông bà, nhưng các ông, bà không hề hay biết nên không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng.

Về nguồn gốc đất là vào năm 1997, bà T mua lại của ông Trần Văn O. Đến năm 2009 nhập vào phần đất của mẹ để chia cho các anh em có đất mặt tiền. Đến nay phần đất này do ông M đứng tên sử dụng. Sau đó ông M cho bà L ở nhờ đất, các ông bà không có ý kiến gì.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ô Môn đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, cho bà Lê Thị L và chị Phan Thị Mỹ L1 tiếp tục ổn định chỗ ở trên phần đất tranh chấp nêu trên trong thời gian 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Sau thời gian này, buộc bà Lê Thị L và chị Phan Thị Mỹ L1 phải tháo dỡ nhà và công trình trên đất giao trả lại diện tích 70,7m² theo bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày

08/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn M. (Kèm theo bản trích đo địa chính).

Ông Trần Văn M có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Lê Thị L tổng cộng 51.909.000đ (làm tròn số).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/9/2020 bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo chỉ đồng ý trả lại đất khi nào ông M bồi thường cho bà số tiền 250 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đ⊂ng s⊂ và Tòa án đã th⊂c hi⊂n đúng quy đ⊂nh v⊂ pháp lu⊂t t⊂ t⊂ng dân s⊂; V⊂ n⊂i dung: theo các tài li⊂u ch⊂ng c⊂ th⊂ hi⊂n đ⊂t thu⊂c quy⊂n s⊂ đ⊂ng h⊂p pháp c⊂a nguyên đ⊂n, b⊂ đ⊂n không ch⊂ng minh đ⊂c căn c⊂ c⊂a vi⊂c đ⊂c cho đ⊂t. Kháng cáo nh⊂ng không cung c⊂p đ⊂c tài li⊂u, ch⊂ng c⊂ ch⊂ng minh, nên đ⊂ ngh⊂ bác kháng cáo. Tuy nhiên, c⊂p s⊂ th⊂m bu⊂c ông M ch⊂u án phí là trái quy đ⊂nh, nên c⊂n s⊂a án s⊂ th⊂m ph⊂n án phí.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 72m² (đo đạc thực tế 70,7m²), do bị đơn ở nhờ. Đây là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bà số tiền 250 triệu đồng mới chấp nhận trả lại đất. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ, cũng như lời thừa nhận của bị đơn đã đủ cơ sở kết luận nguồn gốc đất là của mẹ nguyên đơn, nguyên đơn thừa kế hợp pháp và đã được cấp quyền sử dụng đất. Bị đơn là người ở nhờ trên đất, kể cả khi nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất thì bị đơn có biết và cũng không có động thái hay phản ứng gì. Mặc dù bị đơn có cung cấp hợp đồng do mẹ của nguyên đơn tặng cho đất vào năm 1995, nhưng văn bản không ngày tháng năm, không thể hiện diện tích, vị trí đất được tặng cho. Thậm chí văn bản không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và kể cả những người ký tên vào văn bản tặng cho cũng không thừa nhận chữ ký đó là của họ. Bị đơn không chứng minh được tính pháp lý của văn bản tặng cho, đặc biệt là đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực khi tuân thủ đúng quy định hoàn thành thủ tục đăng ký theo pháp luật đất đai. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định bị đơn là người sử dụng đất nhờ, buộc di dời

nhà trả lại đất cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế 70,7m² là chính xác, có căn cứ.

[3] Việc bị đơn di dời nhà để trả lại đất cho nguyên đơn, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị nhà cho bị đơn theo kết luận định giá 51.909.000đ (làm tròn số) là đúng pháp luật và có căn cứ. Bị đơn không đồng ý, yêu cầu bồi thường 250 triệu đồng nhưng không có căn cứ chứng minh, cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng.

[4] Về việc bị đơn khai trong quá trình ở và sử dụng đất đã tu bổ, bồi lấp chỗ ở với giá trị khoảng 150 triệu đồng, yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn lại khoản chi phí này. Nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, đồng thời bị đơn cũng từ chối yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá phần giá trị tu bổ, bồi lấp như đã trình bày nên Tòa án không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu. Cấp sơ thẩm nhận định không xem xét là không đúng. Do bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Tòa án không chấp nhận số tiền yêu cầu 250 triệu, nhưng về nguyên tắc vẫn phải xem xét đến công sức gìn giữ, tôn tạo đất của bị đơn khi tuyên buộc trả lại đất mới hợp tình lý. Do đó cần sửa án sơ thẩm về phần này do lỗi khách quan. Xét điều kiện và tình hình thực tế, thiết nghĩ buộc nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho bị đơn với khoản tiền 20.000.000đ là phù hợp.

[5] Về thời gian lưu cư để bị đơn sắp xếp di dời chỗ ở mới, trả đất lại cho nguyên đơn trong thời gian 06 tháng theo sự tự nguyện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp, nên phúc thẩm không cần điều chỉnh.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chứng minh, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn là người trên 60 tuổi phải chịu án phí là trái với Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, cần điều chỉnh lại.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 689, 692 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105 Luật đất đai 2003; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M.

Buộc bị đơn bà Lê Thị L và người có liên quan chị Phan Thị Mỹ L1 có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà để giao trả cho ông Trần Văn M phần đất diện tích

70,7m² theo Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 08/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ (kèm bản trích đo).

Cho gia đình bị đơn thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, để thực hiện việc di dời giao trả đất.

2/- Nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn căn nhà và chi phí gìn giữ, tôn tạo đất cho bà Lê Thị L tổng số tiền 71.909.000 đồng.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính từ thời gian và số tiền chừa thi hành án sau khi bị đơn đã giao trả đất.

3/- Về án phí: bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 011204 ngày 30/9/2020 thành án phí; bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 010546 ngày 16/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

4/- Về chi phí thẩm định tài sản: 6.087.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu đã nộp tạm ứng và chỉ xong.

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

Trọng tài hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Ô Môn.
- Chi cục THADS.Ô Môn.
- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc