TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 209/2017/DS-PT
Ngày 13/12/2017
V/v tranh chấp đòi 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Thuấn

Ông Võ Văn Lịnh

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

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

Ngày 13 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2017/QĐ-PT ngày 01/12/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng K, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2015) (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1, sinh năm 1964 (có mặt)

2. NLQ2, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà L1, NLQ1 và NLQ2: Ông Lê Ngọc L2, sinh năm 1954 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017) (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Ấp Z, xã Q, huyện Y, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà có các thửa đất 628, 629 và 630, tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích 9.020m^2, tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 168240 ngày 19/11/1996 cho bà đứng tên quyền sử dụng đất. Trên các thửa đất có một ngôi miếu nằm trong diện tích 546m^2, không có tranh chấp.

Ngày 06/02/2009 bà có lập "Giấy ủy quyền" viết tay giao cho bà L1; trong đó có nội dung: "*Vì tôi làm công quả ở xa (Tòa Thánh Tây Ninh) nên tôi ủy quyền phần đất của tôi lại cho em tôi để tiện việc canh tác và thờ cúng ông bà tổ tiên*" có xác nhận của trưởng ấp N là ông Lê Văn N xác nhận vào ngày 10/02/2009. Sau khi ủy quyền, bà đã giao các thửa đất trên (không kể phần đất miếu thờ) cho bà L1 quản lý, sử dụng. Năm 2014 bà trở về quê yêu cầu bà L1 trả lại một phần đất để ở và bán lấy tiền trị bệnh nhưng bà L1 không đồng ý. Đối với nhà cửa, vật kiến trúc, cây lâu năm khác, bà đồng ý hoàn trả cho bà L1 bằng giá trị theo kết quả thẩm định giá và yêu cầu được sử dụng các tài sản đó. Nay bà yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải di dời đi nơi khác để trả lại cho bà có tổng diện tích 6.441m^2 thuộc thửa đất số 628, 629 và 630, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Vợ chồng NLQ1 và NLQ2 ở chung với bà L1 trên đất nên yêu cầu vợ chồng NLQ1, NLQ2 cũng phải di dời đi nơi khác.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà M. Nhưng vì bà M đã làm giấy ủy quyền vào ngày 06/02/2009 để lại các thửa đất trên cho bà quản lý, sử dụng để thờ cúng ông bà tổ tiên nghĩa là bà M đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà nên bà không đồng ý trả lại đất cho bà M. Quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà đã bỏ ra nhiều công sức cải tạo, tu bổ làm tăng giá trị đất và đóng thuế đầy đủ. Trường hợp Tòa án xét xử buộc bà phải di dời nhà cửa, công trình kiến trúc, cây lâu năm thì yêu cầu bà M phải hoàn trả công sức khai phá, cải tạo đất, bồi thường thiệt hại nhà cửa, cây trồng… cho bà. Tòa án đã thông báo yêu cầu bà làm thủ tục phản tố nhưng bà không làm theo thông báo của tòa án.

Nay bà không đồng ý trả lại đất cho bà M, yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Mbuộc bà phải tháo dỡ, di dời nhà cửa, vật kiến trúc…thì sau này bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

* NLQ1 và NLQ2 cũng thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà L1, anh chị không có yêu cầu gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M.

2. Giao cho bà M được sử dụng các tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà chính có diện tích 35m^2, nhà phụ có diện tích 46,72m^2; giếng khoan, chuồng heo có diện tích 18,56m^2 và cây trồng các loại (Đặc điểm, vị trí nhà, các công trình, cây cối gắn liền với đất có phụ lục chi tiết trong chứng thư thẩm định giá kèm theo).

3. Buộc bà L1, NLQ1, NLQ2 phải di dời tài sản, tư trang đi nơi khác (trừ các tài sản gắn liền với đất được giao cho bà M) để trả lại các thửa đất cho bà M. Vị trí, tứ cận các thửa đất có sơ đồ trích đo địa chính ngày 11/5/2016 kèm theo.

4. Ghi nhận việc bà M tự nguyện hoàn trả giá trị nhà, vật kiến trúc, cây lâu năm cho bà L1 với tổng giá trị là 28.105.000 đồng; trong đó: nhà chính 4.090.296 đồng, nhà phụ 2.966.907 đồng, giếng khoan 2.187.840 đồng; chuồng heo 709.463 đồng, cây cối 18.150.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, lãi suất chậm trả trong thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 14/6/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí cho bà L1 và ghi nhận sự tự nguyện của bà M cho bà L1, NLQ1, NLQ2 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L1 và bà M đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 6.441m^2 thuộc thửa đất số 628, 629 và 630, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của bà M được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 168240 ngày 19/11/1996. Năm 2009 bà M có làm "Tờ ủy quyền" cho bà L1, nội dung ủy quyền là "*Vì tôi làm công quả ở xa (Tòa thánh Tây Ninh) nên tôi ủy quyền phần đất của tôi lại cho em tôi để tiện việc canh tác và thờ cúng ông bà tổ tiên*" có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp N.

Xét Tờ ủy quyền thấy rằng, bà M chỉ ủy quyền cho bà L1 phần đất nêu trên để tiện việc canh tác và thờ cúng ông bà tổ tiên, theo xác nhận của trưởng ấp N vào Tờ ủy quyền "*Căn cứ theo đơn của bà Nguyễn Thị M là chị ruột của bà Nguyễn Thị L1 nay bà Mủy quyền lại cho em ruột quản lý số đất nói trên để sau này thờ cúng tổ tiên ông bà"*. Bà L1 cho rằng bà M làm giấy ủy quyền, nghĩa là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà là không có cơ sở. Vì căn cứ vào Tờ ủy quyền của bà M và xác nhận của Ban lãnh đạo ấp thể hiện bà M chỉ ủy quyền cho bà L1 quản lý, sử dụng phần đất nêu trên chứ không phải tặng cho bà L1. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà L1 phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất có diện tích 6.441m^2 thuộc thửa đất số 628, 629 và 630, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà M là đúng quy định tại Điều 255 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm ra thông báo yêu cầu bà L1 làm thủ tục phản tố yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại gồm công gìn giữ, khai phá, san lấp, cải tạo làm tăng giá trị đất, tuy nhiên bà L1 chưa có yêu cầu khởi kiện về vấn đề này nên cấp sơ thẩm không giải quyết vấn đề bồi thường trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp gồm công trình xây dựng, cây lâu năm, nếu như buộc tháo dỡ, đốn bỏ thì sẽ giảm đi giá trị sử dụng cho nên cấp sơ thẩm giao trả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà M và ghi nhận sự tự nguyện của bà M đồng ý nhận và sử dụng các tài sản gắn liền với đất, đồng thời hoàn trả lại giá trị các tài sản gắn liền quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 28.105.000 đồng cho bà L1 là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M tự nguyện cho bà L1 và vợ chồng NLQ1, NLQ2 được quyền lưu cư trong căn nhà trên phần đất tranh chấp trong thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, pháp luật không quy định quyền lưu cư trong trường hợp người có quyền sử dụng đất ủy quyền cho người khác sử dụng, tuy nhiên do phía nguyên đơn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn cho bà L1 và vợ chồng NLQ1, NLQ2 được lưu cư trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Bà L1 phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào đơn xin miễn án phí của bị đơn bà L1, xét thấy bà L1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do đó, bà L1 được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất: chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 185, 255 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; các Điều 12, 14, 15, 16, 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 44/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 và NLQ2.

- Buộc bà Nguyễn Thị L1, NLQ1, NLQ2 phải di dời tài sản, tư trang đi nơi khác (trừ các tài sản gắn liền với đất được giao cho bà M) để trả lại các thửa đất cho bà M. Vị trí, tứ cận các thửa đất có sơ đồ trích đo địa chính ngày 11/5/2016 kèm theo. Cụ thể như sau:

Thửa 628 + 629 (tính chung, không có ranh giới phân biệt) nằm phía trong lộ nông thôn được đánh số 1,2,3,4 có diện tích 5.635m^2. Trong đó: Cạnh 1-2 giáp Kênh Đường Trâu có số đo 132,1m; cạnh 2-3 giáp thửa 628 của ông Nguyễn Văn T có số đo 19m; cạnh 3-4 giáp thửa 631 của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 125,5m; cạnh 4-1 giáp lộ nông thôn có số đo 70,58m.

Thửa 630 nằm phía ngoài lộ nông thôn và giáp với sông Cái Bé được đánh số 5,6,7,8 có diện tích 806m^2. Trong đó: Cạnh 5-6 giáp với thửa 631 của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 16m; cạnh 6-7 giáp sông Cái Bé có số đo là 45,7m; cạnh 7-8 giáp phần đất miếu thờ có số đo 18,99m; cạnh 8-5 giáp lộ nông thôn có số đo 47,98m.

(Phần đất làm lộ nông thôn rộng 1,5m, diện tích 104m^2 không tính vào diện tích các thửa đất nêu trên).

- Giao cho bà Nguyễn Thị M được sử dụng các tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà chính có diện tích 35m^2, nhà phụ có diện tích 46,72m^2, giếng khoan; chuồng heo có diện tích 18,56m^2 và cây trồng các loại (Đặc điểm, vị trí nhà, các công trình, cây cối gắn liền với đất có phụ lục chi tiết trong chứng thư thẩm định giá kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M cho bà Nguyễn Thị L1 và vợ chồng NLQ1, NLQ2 được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật (tức ngày 13/12/2017).

2. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị M tự nguyện hoàn trả giá trị nhà, vật kiến trúc, cây lâu năm cho bà L1 với tổng giá trị là 28.105.000 đồng (Hai mươi tám triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng); trong đó: Giá trị nhà chính 4.090.296 đồng, nhà phụ 2.966.907 đồng, giếng khoan 2.187.840 đồng; chuồng heo 709.463 đồng, cây cối 18.150.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) theo hai biên lai số 07828 ngày 26/02/2015 và số 0002139 ngày 05/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do NLQ1 nộp thay) theo biên lai số 0008155 ngày 15/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Bà L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.021.000 đồng và chi phí định giá là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 4.021.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị M đã nộp số tiền này nên bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả lại cho bà M 4.021.000 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị M cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị L1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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 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./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên

***Nơi nhận*:**
-VKSND tỉnh Kiên Giang;
-TAND huyện G;
-THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.