

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

Bản án số: 231/2019/DS-PT
Ngày: 27 – 8 - 2019
V/v tranh chấp đòi tài sản
là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 311/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1946 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 302, Nguyễn Trãi, khóm 3, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đinh Thanh T2, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 433E, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Hoàng H - Văn phòng Luật sư Trần Hoàng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Hà T, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 302, Nguyễn Trãi, khóm 3, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Dương Hà T: Anh Đinh Thanh T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C. (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 433E, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng C: Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 433E, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn S – Nguyên đơn; ông Bùi Quốc V – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày: Khoảng năm 1993, ông Lê Văn S và bà Dương Hà T có cho ông Bùi Quốc V và bà Liêu Thị Ngọc V1 mượn phần đất ngang 4m, dài 12m để cất nhà ở. Khi cho mượn thì đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, việc cho mượn chỉ giao dịch bằng lời nói. Năm 2013, ông S và bà T được UBND thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất và nhà của ông V quản lý, sử dụng hiện nay nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 66 toạ lạc tại khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau. Năm 2015, ông V và bà V1 ly hôn, đã thoả thuận phân chia giá trị phần kiến trúc nhà là 130.000.000đ, ông V giao lại cho bà V1 50.000.000đ, giao ông V tiếp tục ở căn nhà cho đến nay.

Ông S và bà T yêu cầu ông V và bà C (vợ ông V) phải di dời trả lại phần đất đã mượn của ông, bà theo sơ đồ hiện trạng đo vẽ của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 01/12/2017. Ông, bà đồng ý hoàn trả lại phần giá trị kiến trúc căn nhà của ông V đang ở với số tiền 130.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Năm 1991, bà T và ông S có cho mẹ nuôi của ông là Lê Thị Khoẻ một phần đất, khi đó chưa có điện, nước nên mẹ ông đã giao lại cho ông cất nhà ở và gìn giữ đất từ đó đến nay. Năm 2013, ông S và bà T có thoả thuận với ông Dương Thanh Tòng (anh ruột bà T) và các anh, em của ông gồm Dương Thanh Thuận, Dương Minh Truyền, Dương Bích Sơn để ông S, bà T đứng tên quyền sử dụng đất sau đó tách ra cho các anh, em của ông. Tuy nhiên, sau khi ông S, bà T đứng tên quyền sử dụng đất thì chỉ tách cho ông Truyền, ông Thuận, bà Sơn. Riêng ông thì trong giai đoạn này giữa vợ, chồng ông xảy ra mâu thuẫn, chuẩn bị ly hôn nên bà T nói với ông khi nào ly hôn xong bà T sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông và dặn ông khai phần đất mượn của bà T và giá trị căn nhà là 130.000.000đ. Nhưng sau khi ông và bà V1 ly hôn xong thì bà T vẫn không chịu tách quyền sử dụng đất cho ông.

Ông xác định phần đất này ông S và bà T đã cho ông quản lý, sử dụng và cất nhà ở từ năm 1991, đến năm 2008 ông cất lại căn nhà kiên cố nên không đồng ý trả đất cho ông S và bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hà T: Thống nhất theo quan điểm và yêu cầu của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C: Thống nhất theo quan điểm và yêu cầu của ông V.

Từ nội dung tranh chấp trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S – buộc ông Bùi Quốc V và bà Nguyễn Thị Hồng C phải di dời và giao lại toàn bộ căn nhà, vật kiến trúc tại số 433E, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để trả lại phần đất đã mượn cho ông Lê Văn S và bà Dương Hà T theo sơ đồ đo đạc thực tế trên thực địa của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau ngày 01/12/2017 có kích thước ngang 4,00m, dài điểm M1-M2 là 12,40m, điểm M3-M4 là 12,30m; phần sân ngang 4,00m, dài 6,20m, tổng diện tích 73,20m² nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 66, tọa lạc tại đường Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau được UBND thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2013 mang tên Dương Hà T và Lê Văn S.

- Buộc ông Lê Văn S và bà Dương Hà T phải hoàn trả cho ông Bùi Quốc V giá trị phần kiến trúc căn nhà và công sức giữ gìn, tôn tạo đất với tổng số tiền 349.600.000đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/11/2018, bị đơn ông Bùi Quốc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Ngày 03/12/2018, nguyên đơn ông Lê Văn S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Theo đó, nguyên đơn không đồng ý hoàn trả cho bị đơn công sức giữ gìn tôn tạo phần đất với số tiền 219.600.000 đồng; chỉ đồng ý trả cho bị đơn giá trị căn nhà là 130.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Quốc V và anh Đinh Tấn T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Trần Hoàng H trình bày: Phần đất tranh chấp do bà Dương Hà T cho bà Lê Thị Khỏe (mẹ nuôi của ông Bùi Quốc V). Lúc cho phần đất là đất hoang ông V đã cải tạo, cất nhà kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay hơn 20 năm. Bên cạnh đó, lúc Ủy ban nhân dân phường 9 hòa giải tranh chấp đất giữa bà T và ông Tòng, bà T đã hứa sẽ cất đất cho các cháu, không giữ lại tấc đất nào. Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân

phường 9 là cơ sở pháp lý chứng minh việc bà T cho đất ông V. Việc Tòa án thành phố Cà Mau không chấp nhận biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường 9 là chưa phù hợp. Lúc ông V cất nhà kiên cố trên đất ông S và bà T không có ý kiến hoặc ngăn cản, điều này chứng minh bà T đã cho đất ông V theo biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường 9. Từ những vấn đề trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng phần đất cho ông V quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 174/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bùi Quốc V, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Dương Văn S (cha ruột bà Dương Hà T) khai phá trước năm 1975, đến năm 1989 thì giao lại cho bà T và ông Lê Văn S toàn quyền quản lý, sử dụng. Đến ngày 16/12/2013 bà T và ông S được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 2.272,61m², thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 66, toạ lạc tại đường Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Trong đó ông V đang quản lý, sử dụng một phần có diện tích 73,2m² (trong đó diện tích nhà là 49,8m², diện tích sân là 23,4m²).

Phía bị đơn ông V cho rằng bà T và ông S đã cho ông phần đất này bởi bà T và ông S không có ý kiến phản đối hoặc ngăn cản việc ông cất nhà, nhận tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất làm đường giao thông cũng như việc ông sử dụng ổn định phần đất hơn 20 năm nay, hơn nữa tại buổi hòa giải ngày 14/8/2013 do Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Cà Mau tiến hành bà T đã hứa sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ cắt chia đều ra cho các cháu (chia theo hiện trạng thực tế).

Xét thấy, tuy bà T có hứa sẽ cắt đất chia đều cho các cháu theo hiện trạng sử dụng thực tế nhưng không xác định rõ đối tượng nhận tặng cho và diện tích tặng cho. Ngoài lời khai, ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông được bà T và ông S tặng cho phần đất nêu trên, trong khi việc tặng cho không được bà T và ông S thừa nhận. Như vậy, không có cơ sở để xác định bà T và ông S có tặng cho phần đất cho ông V như lời trình bày của ông V. Hơn nữa, chứng cứ quan trọng nhất để Hội đồng xét xử xác định ông V mượn đất của bà T và ông S là tại phiên tòa giải quyết ly hôn giữa ông V và vợ là bà Liêu Thị Ngọc

V1 chính ông V thừa nhận phần đất là do bà T cho mượn, đồng thời vợ chồng thỏa thuận giá trị căn nhà là 130.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V trình bày do lúc đó vợ chồng ly hôn nên bà T kêu ông khai như vậy để không phải chia cho bà V1 giá trị phần đất. Tuy nhiên, phía nguyên đơn xác định không có việc bà T nói như vậy. Do ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông V. Do là đất của bà T và ông S nên cần tuyên buộc ông V trả đất cho bà T và ông S là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tuy ông V sinh sống trên phần đất của bà T và ông S nhưng ông V đã có công bồi đắp, tôn tạo làm tăng giá trị của phần đất. Điều này phù hợp với lời khai của ông Trần Hoàng Phương – Bí thư Chi bộ khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau “Phần đất tranh chấp trước đây là đất ruộng, phía trước có một con mương. Lúc mới về sinh sống ông V có cất một căn nhà lá tạm, sau đó đắp đất, cải tạo và xây dựng nhà kiên cố như hiện nay” (Bút lục 218) và lời khai của bà Dương Bích Sơn “Văn về ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1990 và có công rất lớn trong việc cải tạo đất. Tuy tôi là cháu ruột nhưng không có công bằng Văn trong việc cải tạo, bồi đắp đất. Cụ thể, lúc trước phần đất tranh chấp là cái mương, Văn về ở rồi bồi đắp từ từ mới có được cái nền như hiện nay” (Bút lục 215). Do ông V đã có công trong việc cải tạo, bồi đắp phần đất nên việc cấp sơ thẩm buộc ông S và bà T phải trả cho ông V công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị phần đất số tiền 219.600.000 đồng là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông S về vấn đề này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tài sản là căn nhà của ông V trên phần đất tranh chấp, khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, do các đương sự không yêu cầu định giá tài sản nên Tòa án đã căn cứ vào thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn giữa ông V và bà V1 để xác định giá trị căn nhà (130.000.000 đồng) là phù hợp. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông V có yêu cầu định giá căn nhà và việc định giá được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Do đó, cần buộc ông S và bà T hoàn trả cho ông V giá trị căn nhà theo kết quả định giá của Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định Eximvas số tiền 188.477.000 đồng là có cơ sở. Do ông V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (nội dung kháng cáo của ông V lớn hơn yêu cầu xem xét giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp) nên việc cấp phúc thẩm giải quyết nội dung này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của ông V.

Do phát sinh tình tiết mới nêu trên nên cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền tuyên buộc ông S và bà T hoàn trả cho ông V. Theo đó, ông S và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V tổng số tiền 408.077.000 đồng (trong đó, công sức giữ gìn, tôn tạo đất là 219.600.000 đồng; giá trị phần kiến trúc căn nhà là 188.477.000 đồng).

[3] Do ông S và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V giá trị căn nhà nên ông S và bà T phải chịu chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng. (Theo hợp đồng dịch vụ và hóa đơn thu tiền của Công ty Eximvas). Số tiền này ông V đã thanh toán xong nên ông S và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định. Tuy nhiên, do nguyên đơn ông S là người cao tuổi, tại cấp phúc thẩm ông S có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông. Do phát sinh tình tiết mới nên cấp phúc thẩm phải sửa án sơ thẩm về án phí.

[5] Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Quốc V.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Buộc ông Bùi Quốc V và bà Nguyễn Thị Hồng C phải di dời và giao lại toàn bộ căn nhà, vật kiến trúc tại số 433E, Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để trả lại phần đất đã mượn cho ông Lê Văn S và bà Dương Hà T theo sơ đồ đo đạc thực tế trên thực địa của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau ngày 01/12/2017 có kích thước ngang 4,00m, dài điểm M1-M2 là 12,40m, điểm M3-M4 là 12,30m; phần sân ngang 4,00m, dài 6,20m, tổng diện tích 73,20m² nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 66, tọa lạc tại đường Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau được UBND thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2013 mang tên Dương Hà T và Lê Văn S.

2. Buộc ông Lê Văn S và bà Dương Hà T phải hoàn trả cho ông Bùi Quốc V giá trị phần kiến trúc căn nhà và công sức giữ gìn, tôn tạo đất số tiền 408.077.000 đồng (Bốn trăm lẻ tám triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Bùi Quốc V phải hoàn trả cho ông Lê Văn S và bà Dương Hà T 4.037.000 đồng (Bốn triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Buộc ông Lê Văn S và bà Dương Hà T phải hoàn trả cho ông Bùi Quốc V 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí:

- Ông Lê Văn S được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Ngày 21/7/2017, ông S đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0003432; ngày 07/12/2018, ông S đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001735 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

- Buộc ông Bùi Quốc V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (Chưa nộp).

- Ông Bùi Quốc V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 29/11/2018, ông V đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001636 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh