

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 162/2020/DS-PT

Ngày: 27/11/2020

Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu di dời nhà trả lại đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hưng

Các Thẩm phán

: Bà Trần Thị Thúy Hà

Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2020/TLPT-DS ngày 12/10/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án số 229/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện An Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 209/2020/QĐ-PT ngày 13/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2020/QĐ-PT ngày 29/10/2020 và Thông báo số 987/TB-TA ngày 09/11/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn Đ, sinh năm 1940; cư trú: ấp H, xã Đ2, huyện P, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Hồ Tấn Đ1, sinh năm 1984; cư trú: phường L1, thành phố L2, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 29/10/2020 có chứng thực tại Văn phòng công chứng C1). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1968 và bà Phan Thị C, sinh năm 1967; cùng cư trú: ấp H, xã Đ2, huyện P, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Hồ Hoàng P1, Luật sư Văn phòng luật sư Hồ Hoàng P1 – Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

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

3.1 Anh Trần Văn Đ3, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3.2 Chị Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Cùng cư trú: tổ 03, ấp Vĩnh Hòa, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: ông Trần Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn, ông Trần Văn Đ trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp do ông bà để lại cho ông. Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00635/QSđĐ/kL ngày 10/03/2004 của Ủy ban nhân dân huyện An Phú mang tên Trần Văn Đ, diện tích được cấp là 590.80 m².

Trước đó ông L, bà C đã xây cất căn nhà nhưng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, đến năm 2001 thì ông L, bà C xin ông xây cất thêm một phần nhà bếp diện tích khoảng 29 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, ông đồng ý. Lúc đó ông L, bà C đưa ông 01 chỉ vàng 24 kara và các bên có thỏa Tận khi nào tháo dỡ nhà lớn thì tháo dỡ luôn căn bếp 29 m² trả đất lại cho ông (không nói thời gian cụ thể bao lâu sẽ tháo dỡ nhà), thỏa Tận này chỉ bằng lời nói không lập thành văn bản. Ngoài ra thì ông L, bà C xây cất thêm nhà vệ sinh thì có đưa ông 1.000.000 đồng để được xây cất.

Sự việc tranh chấp phát sinh khi nhà nước xây lộ tuần tra biên giới dính vào căn nhà của ông L, bà C đang ở. Ông L, bà C tháo dỡ căn nhà lớn (không rõ diện tích cụ thể) và nhận tiền đền bù từ nhà nước nhưng vẫn giữ lại căn nhà bếp xây cất trên phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ở. Theo ông biết thì ông L, bà C đã xây cất nhà trên xã Phú Hội rồi.

Nay ông yêu cầu ông L, bà C di dời căn nhà còn lại nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đất mà ông được cấp trả đất lại cho ông. Ông thống nhất Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Sau khi đo đạc, ông yêu cầu ông L, bà C trả cho ông phần đất có diện tích 23,5 m² tại các điểm 4, 5, 52, 15, 61, 11 theo bản đồ hiện trạng ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

* Bị đơn ông Trần Văn L, Phan Thị C trình bày: vào khoảng năm 1999 vợ chồng ông có chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ ngang 5,8m x dài 10,4m đất thổ cư với giá 4,5 chỉ vàng 24 kara. Các bên đã giao nhận vàng xong, phần đất này vợ chồng ông đã xây cất nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng trên 60 m² do phần ngoài mé sông khi kê khai cấp giấy thì nhà nước nói không được.

Cũng trong năm 1999 thì vợ chồng ông xây cất nhà diện tích ngang 5,8m x dài 10,4m. Đến năm 2001, thì vợ chồng ông xây cất thêm phần nhà bếp và có hỏi ý kiến của ông Đ và ông Đ đồng ý để vợ chồng ông xây cất thêm nhà bếp, phần nhà bếp xây cất sau này thì nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do ông Đ đứng tên. Lúc vợ chồng ông xây cất nhà bếp thêm thì có đưa cho Đ 01 chỉ vàng 24 kara, lúc đầu thì ông Đ nói là bán đứt cho vợ chồng ông, sau này thì ông Đ nói là cho vợ chồng ông Tê để xây cất nhà bếp thêm, sẽ cho ở nếu sau này vợ chồng ông có dỡ nhà đi thì trả đất phần nhà bếp lại cho ông Đ.

Vào năm 2019 nhà nước làm lộ biên giới xã Vĩnh Hội Đông, phần lộ chạy dài vào ngay căn nhà của vợ chồng ông nên vợ chồng ông phải cắt ngang căn nhà để làm lộ và được đền bù, còn diện tích căn nhà còn lại ngang 5,8m, dài còn lại 5m (tính luôn phần nhà bếp xây cất trên đất ông Đ). Căn nhà này là ở duy nhất của vợ chồng ông, trong nhà còn có con trai của ông tên Trần Văn Đ3, sinh năm 1989, con gái út tên Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1992, hiện đã có chồng trong chưa tách hộ khẩu. Trong căn nhà còn lại có xây cất nhà vệ sinh, việc xây cất này trước đây ông có đưa cho ông Đ 1.000.000 đồng.

Nay vợ chồng ông thừa nhận có ở nhờ trên đất của ông Đ nhưng ông Đ yêu cầu vợ chồng di dời nhà thì không đồng ý, khi nào vợ chồng ông có nhà khác thì sẽ di dời trả nhà cho ông Đ.

Tại Bản án số 229/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện An Phú đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Văn Đ; buộc ông Trần Văn L, bà Phan Thị C tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trả lại đất cho ông Trần Văn Đ, nhà và các vật kiến trúc gắn liền với đất tại các điểm phần đất các điểm 4, 5, 52, 15, 61, 11 là các góc nhà gỗ có diện tích 23,5 m² Tộc tờ bản đồ số 04 theo bản đồ hiện trạng ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú. (Các người con có tên trong hộ khẩu là Trần Văn Đ3 và Trần Thị Cẩm T cùng có trách nhiệm di dời theo).

Cho thời hạn lưu cư của ông L, bà C là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Đ hỗ trợ chi phí di dời 5.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi kết thúc thời hạn lưu cư.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2020, ông Trần Văn L kháng cáo với yêu cầu buộc ông Trần Văn Đ tăng số tiền hỗ trợ di dời.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông L cho rằng: khi cất nhà bếp và nhà vệ sinh thì ông có hỏi ông Đ và được ông Đ đồng ý, khi đó có nói khi nào ông di dời nhà đi nơi khác mới trả lại đất và ông có đưa lần lượt cho ông Đ 01 chỉ vàng, 1.000.000 đồng. Nay ông đã sửa chữa lại nhưng ông Đ chỉ hỗ trợ 5.000.000 đồng là hẹp cho ông; tại phiên tòa, phía ông Đ muốn ông nhượng lại phần đất còn lại của ông thì ông không đồng ý và ông cũng có nhã ý nhận chuyển nhượng lại phần đất của ông Đ mà ông đang sử dụng với giá 1.100.000 đồng/m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng vụ việc tranh chấp giữa ông Đ với gia đình ông L thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do tin tưởng không lập giấy tờ nhưng ông Đ thừa nhận có nhận của ông L vàng và tiền. Hiện nay, do mở đường, Nhà nước đã T hồi một phần diện tích đất và do vậy ông L phải cải tạo lại nhà chứ không di dời nhưng ông Đ yêu cầu tháo dỡ phần công trình cất trên đất của ông là chưa hợp lý và hiện tại ông L có nhu cầu và có nhã ý nhận chuyển nhượng phần đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông L.

Đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ đề nghị nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của ông L, không đồng ý chuyển nhượng phần đất theo yêu cầu ông L và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông L số tiền 5.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: việc ông L khai nại ông Đ bán đứt phần đất nhà bếp cho vợ chồng ông với giá 01 chỉ vàng 24 kara và 1.000.000 đồng là không có cơ sở vì không có chứng cứ chứng minh và theo hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông, hòa giải tại Tòa và phiên tòa sơ thẩm thì vợ chồng ông L, bà C đều thừa nhận nhà bếp cất trên phần đất của ông Đ và khi nào cất nhà ở nơi khác sẽ trả lại đất cho ông Đ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ là có căn cứ; tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ tự nguyện hỗ trợ di dời thêm 5.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi nhận phần đất buộc phía ông L trả cho ông Đ Tộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào và ở đâu

sẽ làm khó khăn trong giai đoạn thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa cách tuyên về phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: ông Trần Văn L kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

[2] Về kháng cáo của ông Trần Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về quan điểm của Luật sư cho rằng đây thực chất là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông L và bà C có trình bày và cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ phần diện tích đất mà vợ chồng ông đã cất nhà bếp nhưng ngoài lời trình bày thì vợ chồng ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình và lời trình bày này không được ông Trần Văn Đ thừa nhận mặc dù ông Đ có xác nhận có nhận của vợ chồng ông L – bà C 01 chỉ vàng 24 kara và 1.000.000 đồng (ông Đ chỉ thừa nhận cho cất tạm). Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông L – bà C đã thừa nhận có cất nhờ trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ nên không có cơ sở để xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vì vậy Tòa án không đề cập giải quyết là đúng.

[2.2] Về kháng cáo yêu cầu tăng mức hỗ trợ, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ đồng ý hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng; xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và do vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L.

[3] Đối với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang về cách tuyên của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc phía ông L – bà C phải tháo dỡ, di dời các vật, công trình kiến trúc để trả lại phần đất cho ông Trần Văn Đ là có căn cứ, tuy nhiên việc tuyên buộc nghĩa vụ của phía ông L – bà C nhưng không đề cập chi tiết đến phần đất có thể gây khó khăn cho công tác thi hành án nên cần thiết sửa về cách tuyên đối với phần nghĩa vụ của phía ông L – bà C như ý kiến phát biểu Đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: do kháng cáo của ông Trần Văn L được chấp nhận nên ông không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L.

Sửa Bản án số 229/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện An Phú.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Văn Đ.

Buộc ông Trần Văn L, bà Phan Thị C tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất cho ông Trần Văn Đ, nhà và các vật kiến trúc gắn liền với đất tại các điểm phần đất các điểm 4, 5, 52, 15, 61, 11 là các góc nhà gỗ có diện tích 23,5 m² Tộc tờ bản đồ số 04 theo bản đồ hiện trạng ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú Tộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 183075, số vào sổ 00635QSDĐ/kL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 10/3/2004 cho ông Trần Văn Đ đứng tên. (Các người con có tên trong hộ khẩu là Trần Văn Đ3 và Trần Thị Cẩm T cùng có trách nhiệm di dời theo).

Cho thời hạn lưu cư của ông L, bà C là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đ hỗ trợ chi phí di dời cho ông Trần Văn L và bà Phan Thị C với số tiền 10.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi kết thúc thời hạn lưu cư.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 873.400 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 24/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú và chi phí định giá và đo đạc là 1.000.000 đồng, công nhận sự tự nguyện ông Trần Văn Đ tự nguyện chịu các chi phí này.

Về án phí: Ông Trần Văn L, bà Phan Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm và do ông đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được khấu trừ vào nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai T tiền tạm ứng án phí số 0004678 ngày 07/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú (ông L và bà C đã nộp xong).

Trường hợp bản án 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 Tận 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, Điều 7 và Điều 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 An Giang;
- Tòa án nhân dân huyện An Phú;
- Chi cục THADS huyện An Phú;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Phước Hưng