TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 98/2019/DS-PT
Ngày 01-8- 2019
V/v: *"tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Nguyễn Thành Hữu

Các Thẩm phán: 1. Ông: Phạm Hùng Nuôi

2. Bà: Tôn Thị Thanh Thúy

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông: Nguyễn Minh Luân, là Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:*** Ông Trần Văn Nghiệp, là Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 30 tháng 7 năm 2019 và 01 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2019/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc L1, sinh năm 1940. Địa chỉ: đường H2, ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Mai Hữu T, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: đường H2, ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3. Người kháng cáo: các bị đơn Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Mai Thị Ngọc L1 trình bày:* Bà L1 có phần đất thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 19, diện tích 343,3m^2 tọa lạc tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có nguồn gốc là đất của cha mẹ bà L1 để lại cho bà L1, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, sau đó bà L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp đổi lại vào ngày 01/02/2016.

Vào năm 1999, do vợ chồng Ông Mai Hữu T, bà Nguyễn Thị L2 (ông T là cháu ruột của bà L1) có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà L1 đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L2 ở chung nhà với bà L1, đồng thời cho mượn một phần đất (phần đất đang tranh chấp) làm nơi bán nước đá chứ không có ở. Đến năm 2007, vợ chồng ông T, bà L2 ra ở riêng và cất nhà tiền chế như hiện nay trên phần đất mà bà L1 cho mượn. Trước năm 1999, vợ chồng ông T, bà L2 ở trên phần đất vườn do cha của ông T là ông Mai Văn M cho cũng tại ấp A2, cách đất của bà L1 cho ở nhờ khoảng 100m.

Hiện nay, bà L1 có nhu cầu lấy lại đất để xây nhà thờ tổ nhưng vợ chồng ông T, bà L2 không trả lại đất, bà L1 yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Do vậy, bà L1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà L2 phải trả lại phần đất bà L1 cho ở nhờ có diện tích đo đạc thực tế là 93,2m^2, thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để bà L1 làm nhà thờ tổ tiên. Đồng thời, bà L1 đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông T, bà L2 10.000.000 đồng để di dời nhà.

- *Bị đơn Ông Mai Hữu T trình bày:* Ông T thống nhất với trình bày của bà L1 về nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất của bà L1 được cha mẹ bà L1 (ông, bà nội của ông T) cho. Tuy nhiên, ông T không thống nhất trình bày của bà L1 về việc cho ông T ở nhờ trên đất vì bà L1 cho vợ chồng ông T ở trên đất từ năm 1992, khi đó ông T mới cưới bà L2. Lúc đầu, vợ chồng ông T về ở chung nhà với bà L1 , đến năm 1993 thì ông T, bà L2 ra ở riêng trên phần đất tranh chấp để bán nước đá cây. Đến năm 1995, bà L1 có nói miệng là cho ông T luôn phần đất này và kêu ông T đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông T không có tiền nên không đăng ký và cũng nghĩ là cô cháu nên cũng không cần thiết. Đến năm 1996, bà L1 cho ông T một số tiền để cất nhà tiền chế như hiện nay nên vợ chồng ông T ở ổn định trong căn nhà này cho đến nay. Do vậy, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L1 . Tuy nhiên, nếu buộc ông T di dời nhà để trả lại đất thì bà L1 phải thanh toán cho vợ chồng ông T giá trị phần đất theo kết quả định giá là 896.726.000 đồng hoặc bà L1 phải di dời ba ngôi mộ gồm: mộ ông Lê Ân G (chồng của bà L1), mộ ông Mai Trường H (cháu ruột của bà L1) và mộ ông Mai Dũng T1 (con ông Mai Trường H) ra khỏi phần đất của cha ông T là ông Mai Văn M tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thì ông T sẽ đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà L1 .

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị L2 trình bày:* Bà L2 thống nhất với ý kiến của Ông Mai Hữu T và không trình bày bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:

"Áp dụng: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 186, Điều 189 và Điều 192 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 5, khoản 7 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Mai Thị Ngọc L1.

2/ Buộc ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Mai Thị Ngọc L1 quyền sử dụng đất có diện tích 93,2m^2, đất thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 974438 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị Ngọc L1 ngày 01/02/2016, đất có tứ cạnh như sau: hướng đông giáp với Dương Giáp D có số đo 20.92m, hướng tây giáp một phần thửa 148 của bà Mai Thị Ngọc L1 có số đo 18,2m, hướng nam giáp vỉa hè huyện lộ 6 có số đo 5,45m, hương bắc giáp một phần còn lại của thửa 148 của bà L1 có số đo 4,61m.

3/ Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà, nhà vệ sinh và các tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho Bà Mai Thị Ngọc L1 (Nhà kết cấu: Mái tôn, cột thép + gỗ, vách tôn, nền bê tông xi măng, diện tích 61,61m^2; nhà vệ sinh: mái tôn, vách xây tường, cửa nhựa, nền lát gạch men, diện tích 3,2m^2).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị Ngọc L1 hỗ trợ chi phí di dời cho Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 là 10.000.000 đồng (Mười triệu).

Kèm theo bản án là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2018 và Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/11/2018.

4/ Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Mai Thị Ngọc L1 phải chịu là 12.950.000 đồng. Bà L1 đã nộp đủ số tiền này.

5/ Về án phí: ông T, bà L2 phải chịu là 300.000 đồng."

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21 tháng 5 năm 2019, các bị đơn Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét phần công sức mà ông T, bà L2 đã cải tạo, san lấp mặt bằng cất nhà để buộc bà L1 trả lại cho ông T, bà L2 50% giá trị thửa đất để ông T, bà L2 mua phần đất khác cất nhà ở, với lý do: hiện nay hoàn cảnh gia đình ông T, bà L2 rất khó khăn và không còn thửa đất nào khác để cất nhà ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc L1 vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định pháp luật về tố tụng; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng. Về kháng cáo: hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của các bị đơn là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung: các bị đơn ông T và bà L2 kháng cáo yêu cầu xem xét phần công sức đã cải tạo, san lấp mặt bằng đất cất nhà buộc bà L1 trả lại 50% giá trị thửa đất nhưng các bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc các bị đơn có san lắp, cải tạo phần đất đang tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308

Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông T và bà L2 đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ" và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích 93,2m^2 thuộc một phần thửa đất 148, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là đất của bà L1 được cha mẹ của bà L1 (ông, bà nội của ông T) tặng cho. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, tại Công văn số 686/STNMT-VPĐK ngày 10/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 974438 ngày 01/02/2016 cho bà L1 là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng. Vì vậy, toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa 148, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L1.

[3] Theo trình bày của ông T và bà L2 cho rằng phần đất đang tranh chấp diện tích 93,2m^2 đã được bà L1 tặng cho bằng miệng và cho đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1995, do không có tiền nên chưa làm thủ tục đăng ký. Căn cứ vào Điều 463, Điều 691 và 696 Bộ luật dân sự 1995; Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc tặng cho quyền quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhưng ông T, bà L2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc tặng cho quyền sử dụng đất và bà L1 không thừa nhận việc tặng cho này, mà chỉ thừa nhận có cho vợ chồng ông T, bà L2 ở nhờ để làm nơi buôn bán. Do vậy, việc ông T, bà L2 cho rằng bà L1 đã tặng cho phần đất đang tranh chấp diện tích 93,2m^2 là không có cơ sở. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 buộc ông T và bà L2 tháo dỡ và di dời nhà để trả lại phần đất tranh chấp cho bà L1 là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của ông T và bà L2, nhận thấy: Việc bà L1 cho ông T, bà L2 ở nhờ trên phần đất tranh chấp là do bà L1 thấy hoàn cảnh kinh tế trước đó của ông T, bà L2 có khó khăn nên cho ông T, bà L2 ở nhờ và làm nơi bán nước đá cây, sau đó bà L1 còn hỗ trợ một phần tiền cho ông T, bà L2 cất nhà tiền chế như hiện nay. Việc ông T, bà L2 cho rằng khi về ở trên phần đất tranh chấp là mương rãnh nên đã cải tạo, san lấp mặt bằng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, ông T, bà L2 cho rằng hiện nay hoàn cảnh gia đình rất khó khăn là không có cơ sở, vì trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà L2 có đề nghị bồi thường giá trị

quyền sử dụng đất theo kết quả định giá thực tế bằng số tiền 896.726.000 đồng cho bà L1 để được ở ổn định trên phần đất tranh chấp. Do vậy, kháng cáo của ông T, bà L2 là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T và bà L2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 0008582 và 0008581 ngày 27/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Ông T, bà L2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/7/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thành Hữu