

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2017/DS-PT

Ngày: 07-11-2017

V/v: Tranh chấp đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Bà Mai Thị Minh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân M; cư trú tại: Tổ 6, Ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Xuân M: Luật sư Hoàng Thị V là Luật sư của Văn phòng luật sư Y - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định

- Bị đơn: Chị Ninh Thị T; cư trú tại: Xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Ninh Thị T: Ông Ninh Sơn T (là bố đẻ); cư trú tại: Xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định “Được uỷ quyền tại phiên tòa phúc thẩm”.

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

1. Ông Phạm Tăng C

2. Bà Bùi Thị N

Cùng cư trú tại: Xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Tăng C: Bà Bùi thị N “Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 07-8-2017”.

Tại phiên tòa: Có mặt ông M, chị T, bà N, ông T, Luật sư Hoàng Thị V; vắng mặt ông C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17-5-2017, bản tự khai ngày 27-7-2017 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Phạm Xuân M trình bày: Năm 1982 ông được Nhà nước cấp cho 220 m² đất ở, có số thửa 562 tờ bản đồ số 25 tại thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-11-2004 mang tên chủ sử dụng Phạm Xuân M. Sau khi được cấp đất, ông đã san lấp 1/2 thửa đất, chuẩn bị vật liệu chờ được tuổi làm nhà. Năm 1986 ông vào tỉnh Bình Phước làm ăn. Năm 1987 ông đưa vợ con vào tỉnh Bình Phước lập nghiệp. Năm 1995 ông về đưa mẹ và con gái vào ở cùng. Do anh em mâu thuẫn nên ít khi ông về quê. Đến năm 2000 ông về bốc mộ cho mẹ vợ mới biết ông Phạm Tăng C và bà Bùi Thị N đã làm nhà tạm trên thửa đất của ông. Ông hỏi thì bà N nói “Làm nhà cho anh H xuống đó ở mới lấy được vợ”. Còn anh Phạm Tăng H (chồng chị T) thì nói “Chú cho cháu ở nhờ khi nào chú lấy thì cháu trả”. Ông nghĩ thương cháu nên đồng ý cho ở không đòi ngay. Năm 2010 xóm tổ chức làm đường bê tông, ông đã gửi tiền cho anh K (người phụ trách làm đường) để làm đường. Cuối năm 2010, ông về yêu cầu vợ chồng anh H trả đất. Anh H đồng ý, nhưng bảo ông phải trả tiền công vượt lập 1/2 thửa đất. Ông đã nhất trí. Sau đó anh H đã T hành làm nhà khác trên thửa đất có nguồn gốc của bố mẹ ông để lại. Tuy nhiên, chưa kịp chuyển về nhà mới thì anh H chết. Ông đã yêu cầu nhiều lần nhưng chị T không chịu trả lại đất. Nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Ninh Thị T phải trả lại 220 m² đất tại thửa số 562 tờ bản đồ số 25 xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông sẽ có trách nhiệm trả cho chị T tiền công vượt lập 1/2 thửa đất và trị giá tài sản trên đất với tổng số tiền là 23.200.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phạm Xuân M thay đổi quan điểm chỉ chấp nhận trả cho chị Ninh Thị T 13.200.000 đồng công vượt lập thửa đất.

Tại bản tự khai ngày 02-6-2017, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chị Ninh Thị T trình bày: Khoảng năm 1986 ông Phạm Xuân M được Nhà nước cấp cho 01 thửa đất diện tích 220 m² tại thôn L, xã Y, huyện Y. Năm 1987 gia đình ông M chuyển vào miền Nam sinh sống. Nên Hợp tác xã đã báo mẹ chồng chị là bà Bùi Thị N nhận đất, nếu không sẽ chia cho người khác. Sau

khi nhận đất, bố mẹ chồng chị đổ đất làm 01 gian nhà nhỏ để giữ đất. Năm 1999 chị kết hôn với anh H, vợ chồng ở riêng trên thửa đất này. Sau đó bố mẹ chồng chị đã phá 01 gian nhà cũ, xây cho vợ chồng chị 01 gian nhà mới. Quá trình ở tại thửa đất trên, vợ chồng chị đã đổ thêm đất và làm các nghĩa vụ với Nhà nước. Năm 2000 vợ chồng ông M về quê có nói miệng cho vợ chồng chị thửa đất đó. Năm 2003 Nhà nước có chính sách kê khai làm Giấy chứng nhận. Chồng chị đã báo cho ông M và chú cháu thống nhất, chồng chị đứng ra làm sổ đỏ mang tên ông M và sau này chú cháu sẽ chia đôi. Năm 2014 chồng chị mất. Đến năm 2015 ông M đòi đất. Chị không đồng ý trả lại toàn bộ thửa đất, mà yêu cầu ông M phải chia cho chị 1/2 diện tích đất hoặc bằng diện tích căn nhà mà chị đang ở. Nếu ông M vẫn cố tình đòi đất thì phải mua đất và làm nhà cho chị ở chỗ khác.

Tại bản tự khai ngày 02-6-2017, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N có lời khai thống nhất với lời khai của chị T và có quan điểm quyền lợi của bà và ông Phạm Tăng C ở thửa đất đó tự nguyện cho chị T được hưởng.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 26-7-2017 thì thửa đất hiện đang tranh chấp có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Chiều Ốc: 15,64 m.

Phía Tây giáp đất hộ ông N: 16m.

Phía Nam giáp đường ông T: 14,95m.

Phía Bắc giáp đất hộ ông S: 15,25m.

Tổng diện tích: 239 m².

Trị giá thửa đất: $220\text{m}^2 \times 5.000.000\text{đồng/m}^2 = 1.100.000.000\text{ đồng}$.

Trong quá trình sử dụng các đương sự đã vượt lập thửa đất và xây dựng các công trình trên đất, tổng trị giá còn lại là 37.984.000 đồng.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Y tại biên bản làm việc ngày 26-7-2017 có nội dung: Ông Phạm Xuân M được Nhà nước cấp 220 m² đất ở tại xóm Q, xã Y, huyện Y vào năm 1985. Đến khoảng năm 1988 ông M vào miền Nam làm ăn. Theo bản đồ địa chính năm 1993 diện tích đất ở 220 m² số thửa 562 tờ bản đồ số 25 hiện đang tranh chấp mang tên ông Phạm Xuân M. Năm 2004 Nhà nước có chính sách kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-11-2004 công nhận cho ông M được quyền sử dụng lâu dài 220 m² đất ở tại thửa số 562 tờ bản đồ số 25 tại xã Y, huyện Y. Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích đất thực tế so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá trình sử dụng đã lấn ra đất hành lang giao thông thuộc thẩm quyền quản lý của UBND xã Y 19m².

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 164, 169, 255, 256, 603, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của ông Phạm Xuân M đối với chị Ninh Thị T;

2. Buộc chị Ninh Thị T phải trả lại cho ông Phạm Xuân M 220 m² đất thổ cư có số thửa 562 tờ bản đồ số 25 xã Y lập năm 1993, tại xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Xuân M;

Buộc chị Ninh Thị T phải trả lại cho ông Phạm Xuân M bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 20-11-2004 mang tên Phạm Xuân M;

3. Buộc ông Phạm Xuân M trả cho chị Ninh Thị T trị giá sân 10.000.000 đồng; 2/3 trị giá công vượt lập thửa đất là 18.656.000 đồng; công sức giữ gìn, bảo quản, duy trì làm tăng giá trị của thửa đất là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền là 178.656.000đ (Một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Buộc chị Ninh Thị T phải di dời toàn bộ các tài sản trên thửa đất số 562 tờ bản đồ số 25 xã Yên Ninh lập năm 1993 tại xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

Ngày 07-9-2017 ông Phạm Xuân M là nguyên đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì vợ chồng bà N nhảy dù chiếm đất của ông làm nhà cho con ở, chứ không phải ông cho ở nhờ. Ông không thuê trông coi nên không thể bắt ông phải trả tiền công. Nhà và tường rào hết hạn sử dụng từ năm 2010, hội đồng đã không định giá. Còn sân chị T có tình làm khi ông đã khởi kiện mà vẫn buộc ông bồi thường là không đúng. Thực tế chỉ có công san lấp 1/2 thửa đất đã buộc ông phải bồi thường 2/3, lại còn buộc ông trả tiền công làm tăng giá trị của đất. Ông là thương binh được miễn thuế nhà đất, Toà lại căn cứ hai tờ hoá đơn photo buộc ông trả tiền thuế nhà đất 21 năm là không đúng. Viện kiểm sát chỉ đề nghị buộc ông bồi thường 37.000.000đ mà Toà lại tuyên đến 175.000.000đ là quá vô lý. Nên, đề nghị xét xử phúc thẩm lại bảo đảm quyền lợi cho ông.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ông C, bà N đã được hưởng toàn bộ nhà đất trên 1000m² và toàn bộ ruộng nương của bố mẹ ông để lại, vẫn còn tự ý nhảy dù làm nhà cho con ở trên đất của ông trong lúc ông đi vắng là có dụng ý chiếm đoạt đất của ông được cấp theo tiêu chuẩn thương binh, đặt ông vào sự việc đã rồi, thời điểm đó

hoàn cảnh ông C, bà N có một con bị tâm thần, ông đành phải để cho anh H ở nhờ, nay lại buộc ông phải trả công trông coi là khuyến khích những người có mưu đồ chiếm đoạt đất của người khác. Ông chưa bao giờ tuyên bố cho toàn bộ hay cho 1/2 thửa đất. Mà từ năm 2010 ông đã đòi đất. Anh H nhất trí trả, chỉ yêu cầu ông thanh toán tiền công vượt lập 1/2 thửa đất. Sau đó anh H đã làm nhà và lán để làm mộc trên đất của bố mẹ ông để lại, không may anh H chết, chị T cố tình không trả đất cho ông. Ông khẳng định ông được cấp đất từ năm 1982 sau đó ông đã vượt lập 1/2, còn mua nguyên vật liệu định làm nhà, do anh em không hoà thuận ông mới phải đi nơi khác lập nghiệp, bữa cơm chia tay không có mặt ông C, bà N vì mâu thuẫn. Anh H đã làm nhà chỗ khác, còn có thửa đất lấn chiếm trên 100m² ngay gần thửa đất của ông. Nên, vợ chồng anh H góp tiền làm đường là cho phần đất lấn chiếm đó, không phải cho đất của ông, ông là người gửi tiền về đóng góp làm đường theo đúng yêu cầu anh K thông báo. Gia đình bà N, chị T tự ý chiếm đất của ông sử dụng, không những không làm tăng giá trị mà ông đòi không chịu trả đã làm giảm giá trị đi rất nhiều. Giấy chứng nhận cấp theo đợt, ông nhờ trưởng thôn làm giúp, khi trưởng thôn thông báo làm xong rồi, ông về thì không còn ở xã nữa, tìm hiểu mới biết anh H đã lấy rồi. Ông không nhờ anh H làm Giấy chứng nhận, vì sợ nếu anh H làm sẽ không chịu kê khai đứng tên ông. Anh H tự ý đi lấy Giấy chứng nhận của ông, cố tình gây khó dễ, không chịu trả lại cho ông. Nay ông chỉ nhất trí thanh toán cho chị T 1/2 công vượt lập theo kết quả định giá, yêu cầu chị T phải trả lại đất và Giấy chứng nhận cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày: Ông M kháng cáo 3 vấn đề:

Thứ nhất, không nhất trí bồi thường tiền làm sân vì gia đình bà N tự ý vào ở. Khi biết việc đó ông M đã có ý kiến phản đối ngay, bà N bảo “Anh H ở đó mới lấy được vợ”. Còn anh H nói “Cho cháu ở nhờ, khi nào chú đòi cháu trả” và còn nói “Chú cứ đọc lệnh, cháu chấp hành ngay”. Trong điều kiện khi đó gia đình bà N có 01 người con bị bệnh tâm thần luôn quậy phá, nên ông M thương cháu đành phải cho anh H ở nhờ. Năm 2010 ông M đã đòi, năm 2015 chị T vẫn cố tình sửa chữa lán lại mặt sân. Tại biên bản định giá ông M chỉ nhất trí định giá sân 10 triệu chứ không phải nhất trí bồi thường 10 triệu.

Thứ hai, không nhất trí thanh toán công vượt lập 2/3 thửa đất, vì chẳng dựa trên cơ sở nào. Tại bản tự khai, biên bản hoà giải bà N và chị T cũng chỉ trình bày có công vượt lập 1/2 và mục đích vượt lập để sử dụng, không phải ông M nhờ vượt lập, sau đó vợ chồng chị T đã được khai thác lợi ích cả phần đất ông M vượt lập mà không phải trả tiền.

Thứ ba, không đồng ý trả 150 triệu tiền công trông coi và làm tăng giá trị, vì công vượt lập thì đã tính bồi thường. Ông M không nhờ trông coi, cũng không có tài sản, hoa màu để phải trông coi, các hộ xung quanh đã xây tường làm ranh giới nên không trông coi cũng không ai có thể nhảy vào lấn chiếm đất. Diện tích không tăng thêm so với trước, phần đất giáp đường vẫn thuộc thẩm quyền Ủy ban xã quản lý, ông

M không được xác lập quyền sử dụng. Tài sản trên đất thì đã khấu hao hết, nên không tăng giá trị.

Chị T trình bày: Khi anh H còn sống ông M không đòi đất, mà sau khi anh H chết mới đòi. Anh H phải là người đứng ra làm Giấy chứng nhận thì Ủy ban xã mới giao Giấy chứng nhận cho anh H. Chị chỉ nghe anh H dặn lại cầm lấy Giấy chứng nhận khi nào ông M thực hiện lời hứa cắt cho 1/2 đất mới trả lại Giấy chứng nhận cho ông M. Quá trình ở gia đình chị đã phải nộp thuế đất, tu bổ làm đường nhiều lần mới có được con đường rộng như bây giờ. Vì có lời nói của vợ chồng ông M thì vợ chồng chị mới vượt lập thêm đất, làm thêm nhà, nên phải trả cho chị bằng diện tích đất khoảng 90m², trên đó chị đã xây nhà. Còn việc chị không kháng cáo là do nghĩ rằng nhà mình đang ở việc gì phải kiện cáo.

Ông T trình bày: Vì là đất cấp giãn dân nên nếu không sử dụng sẽ bị lấy ra cấp cho người khác, vợ chồng chị T đã có rất nhiều công sức vượt lập, làm đường, trông coi giữ đất, nộp thuế mới còn thừa đất giá trị như hiện nay để ông M về đòi. Nên, yêu cầu ông M phải thanh toán công sức bằng 1/2 thừa đất cho chị T.

Bà N trình bày: Ông M không nhờ gia đình bà trông coi nhưng khi đó Hợp tác xã bảo bà không làm nhà thì sẽ cấp cho người khác, nên bà đã phải vượt lập và làm nhà để giữ đất ngay năm sau khi gia đình ông M chuyển đi, khi đó bà phải đào chỗ nọ đắp lên chỗ kia để có chỗ đất nổi làm nhà nên đã phải bỏ rất nhiều công sức. Ông M có mua vật liệu nhưng để làm nhà chỗ khác, hoàn toàn chưa vượt lập đất. Bà và chị T không kháng cáo vì thấy chưa đủ 15 ngày ông M đã kháng cáo rồi. Nay bà không nhất trí quan điểm ông M mà phải trả công cho chị T bằng 1/2 thừa đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người T hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Xác định nguồn gốc đất cấp cho ông M, Giấy chứng nhận mang tên ông M, nên xác định ông M là chủ sở hữu hợp pháp. Bà N, chị T thừa nhận nguồn gốc của ông M nhưng cho rằng vợ chồng ông M đã tuyên bố cho vào năm 2000. Do, đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc đã cho toàn bộ hay 1/2 thừa đất, nên cấp sơ thẩm buộc trả đất cho ông M là có căn cứ. Do trên thực tế gia đình ông M chuyển vào miền Nam gia đình bà N, chị T sử dụng đất đã có công sức nhất định trong việc vượt lập đất, bảo quản duy trì việc buộc ông M thanh toán số tiền làm sân và chi phí vượt lập 2/3 thừa đất là phù hợp. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm buộc ông M thanh toán công quản lý 150.000.000đ là cao, vì người sử dụng đã được hưởng lợi từ việc sử dụng đất. Trên đất không có tài sản, hoa màu để phải bỏ nhiều công sức trông coi, quản lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông M, sửa Bản án sơ thẩm về phần công trông coi, quản lý, chỉ buộc ông M phải thanh toán công trông coi, quản lý đất cho chị T 100.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Các đương sự đều khai thống nhất thửa đất số 562 tờ bản đồ số 25 lập năm 1993 diện tích 220 m² tại xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định được Nhà nước cấp cho ông Phạm Xuân M theo tiêu chuẩn thương binh và đến ngày 20-11-2004 ông Phạm Xuân M đã được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nguồn gốc thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Xuân M là vấn đề không phải chứng M theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Việc bà Bùi Thị N và chị Ninh Thị T khai năm 2000 vợ chồng ông M về quê đã tuyên bố bằng miệng cho vợ chồng chị T thửa đất thấy rằng: Ngoài lời khai, các đương sự không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng M. Trong khi mâu thuẫn với chính lời khai của chị T về việc năm 2003 khi Nhà nước có chính sách kê khai làm Giấy chứng nhận thì anh H và ông M thống nhất, anh H làm thủ tục kê khai đất mang tên ông M sau này chú cháu sẽ chia đôi. Nếu năm 2000 ông M đã tuyên bố cho vợ chồng chị T toàn bộ thửa đất, thì tại sao đến năm 2003 chính anh H lại làm thủ tục kê khai để Giấy chứng nhận đứng tên ông M, tại sao còn thoả thuận sau đó sẽ chia đôi. Và nếu có sự thoả thuận sẽ chia đôi, tại sao từ khi ông M được cấp Giấy chứng nhận đến nay đã trên mười năm ông M và anh H vẫn không T hành chia tách đất. Nên không có căn cứ chấp nhận lời khai này.

[3] Mặt khác, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “1- Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền...2- Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký...”. Do đó, kể cả có việc ông M nói miệng cho vợ chồng anh H toàn bộ thửa đất hay cho 1/2 thửa đất thì hợp đồng tặng cho cũng chưa phát sinh hiệu lực.

[4] Khi còn sống anh H đã làm nhà ở khác trên đất của ông C, bà N. Nên quan điểm chị T đòi ông M phải trả công sức bằng đất hoặc phải mua đất làm nhà cho chị T ở chỗ khác không được chấp nhận. Việc, cấp sơ thẩm buộc chị T phải trả lại 220m² đất, tại thửa số 562, tờ bản đồ số 25 xã Y, lập năm 1993 và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Chủ sở hữu...có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”. Mặt khác, sau khi bản án sơ thẩm quyết định buộc chị T trả đất cho ông M, chị T không kháng cáo, nên phần bản án sơ thẩm về nội dung này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc chị T khai không kháng cáo vì nghĩ rằng nhà mình đang ở, nên không phải kiện cáo, hay bà N trình bày do thấy ông M đã kháng cáo rồi nên không kháng cáo nữa là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của ông M về việc cấp sơ thẩm buộc ông phải trả 10.000.000đ tiền làm sân và 2/3 trị giá công vượt lập thửa đất 18.656.000 đồng thấy rằng: Khi định giá ông M đã nhất trí việc xác định giá trị sân là 10.000.000đ. Thực tế gia đình bà N, chị T vượt lập đất, làm nhà, kiến thiết xây dựng công trình trên đất vợ chồng ông M đi về đã biết, mặc dù không tự nguyện nhưng cũng đã đồng ý, không phản đối. Khi chị T sửa chữa sân ông M cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đình chỉ việc xây dựng. Chị T và bà N không thừa nhận việc ông M đã tự vượt lập 1/2 thửa đất, mà cho rằng ông M không có công sức gì trong việc tôn tạo. Tại bản tự khai và khi hoà giải bà N và chị T đòi hỏi chia quyền lợi cho chị T là 1/2 thửa đất, không phải thừa nhận chỉ có công vượt lập 1/2 thửa đất như ý kiến của Luật sư. Ông M không xuất trình được chứng cứ chứng M đã tự vượt lập 1/2 thửa đất. Như vậy, các đương sự không thể chứng M được một cách chính xác về công sức vượt lập thì về nguyên tắc cần xác định ông M, vợ chồng bà N và vợ chồng chị T có công sức vượt lập bằng nhau. Sân và đất đã vượt lập là tài sản vẫn còn giá trị sử dụng và gắn liền với đất không thể di chuyển được. Nên, để đảm bảo nguyên tắc bảo vệ giá trị tài sản, tránh lãng phí và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, cấp sơ thẩm đã buộc ông M phải thanh toán cho chị T số tiền trị giá sân 10.000.000 đồng và 2/3 trị giá công vượt lập thửa đất 18.656.000 đồng (bao gồm cả công sức của vợ chồng bà Ngoạt). Các tài sản khác Hội đồng định giá xác định đã khấu hao hết, không định giá, cấp sơ thẩm đã buộc chị T phải tháo dỡ là phù hợp, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông M về phần này.

[6] Xét kháng cáo của ông M về việc cấp sơ thẩm buộc ông phải trả 150.000.000đ tiền công sức giữ gìn, bảo quản, duy trì làm tăng giá trị đất thấy rằng: Sau khi được Nhà nước giao đất ông M còn T hành vượt lập một phần đất trước khi đi miền Nam, nên việc bà N, chị T trình bày Hợp tác xã yêu cầu bà N ra nhận đất, nếu không sẽ cấp cho người khác là không có căn cứ, cũng không thể cho rằng nếu không có sự giữ gìn bảo quản có thể thửa đất trên sẽ không còn hoặc bị giảm giá trị do chủ thể khác xác lập quyền sở hữu như nhận định của bản án sơ thẩm. Trên đất cũng chưa có tài sản, hoa màu để phải mất nhiều công sức bảo quản, giữ gìn. Giữa ông M với vợ chồng bà N, chị T cũng không có việc thoả thuận nhờ bảo quản, giữ gìn, mà do ông C, bà N có nhu cầu nên đã tự ý làm nhà ra ở, đã được khai thác giá trị sử dụng, hưởng lợi từ việc sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông M phải trả cho chị T công sức giữ gìn, bảo quản, duy trì làm tăng giá trị của thửa đất số tiền 150.000.000đ là quá cao. Tuy nhiên, xét thực tế quá trình ở ông C, bà N và vợ chồng chị T đã có công sức nhất định trong việc T hành vượt lập làm đẹp thêm thửa đất, giữ gìn, bảo quản, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế hàng năm để ông M đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, đồng thời thực hiện nghĩa vụ đóng góp và tôn tạo để có được con đường phía trước rộng như hiện tại, xét về tổng thể đã làm tăng thêm giá trị của thửa đất. Ông M là thương binh nhưng chưa làm thủ tục đề nghị được miễn thuế nhà đất nên bà N và chị T vẫn phải nộp thuế hàng năm đã được chính quyền địa phương xác nhận là đúng. Nên cần buộc ông M phải trả cho chị T một khoản tiền công sức giữ gìn, bảo quản làm tăng

giá trị của đất, tạo điều kiện để chị T tạo lập nơi ở mới tổng cộng khoảng 50.000.000đ là hợp tình, hợp lý, phù hợp quy định tại Điều 583 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Chủ sở hữu... được hoàn trả lại tài sản thì phải thanh toán chi phí cần thiết mà người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình đã bỏ ra để bảo quản, làm tăng giá trị của tài sản”.

[7] Về án phí: Ông Phạm Xuân M là thương binh hạng 2/4, chị Ninh Thị T là hộ nghèo có xác nhận của chính quyền địa phương nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016; cấp sơ thẩm miễn cho ông M và chị T toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp. Do sửa án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các khoản 1, 2 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 169, khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 583 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Xuân M, sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản, duy trì làm tăng giá trị của đất, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của ông Phạm Xuân M đối với chị Ninh Thị T;

2. Buộc chị Ninh Thị T phải trả lại cho ông Phạm Xuân M 220 m² đất thổ cư, có số thửa 562, tờ bản đồ số 25, xã Y, lập năm 1993, tại xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định;

3. Buộc chị Ninh Thị T phải trả lại cho ông Phạm Xuân M bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 20-11-2004 mang tên Phạm Xuân M;

4. Ông Phạm Xuân M được quyền sử dụng sân do chị T làm và toàn bộ số đất đã vượt lập, nhưng có nghĩa vụ thanh toán cho chị Ninh Thị T trị giá sân 10.000.000 đồng; trị giá công vượt lập thửa đất là 18.656.000 đồng; công sức giữ gìn, bảo quản, duy trì làm tăng giá trị của đất số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng: 78.656.000đ (Bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng);

5. Buộc chị Ninh Thị T phải tháo dỡ toàn bộ các tài sản đã xây dựng (trừ sân) trên thửa đất số 562, tờ bản đồ số 25, xã Y, lập năm 1993, tại xóm Q, thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định để giải phóng mặt bằng trả lại đất cho ông M;

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền ông M phải trả cho chị T cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông M 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 Bộ luật Dân sự năm 2015;

6. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Xuân M và chị Ninh Thị T;

Hoàn lại cho ông Phạm Xuân M số tiền dự thu án phí đã nộp là 2.500.000 đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08231 ngày 17-5-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Ý Yên;
- Chi cục THA huyện Ý Yên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bạch Tuyết