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

Bản án số: 274/2023/DS-PT
Ngày 13-12-2023
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1966; nơi cư trú: Khóm T, thị trấn O, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; nơi cư trú: Khóm T, thị trấn O, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Bích L (sau đây gọi tắt là bà L) trình bày:

Mẹ của bà L là bà Mai Thị Tuyết H (sau đây gọi tắt là bà H) cho bà Châu Thị N (sau đây gọi tắt là bà N) là mẹ của ông T cất nhà ở nhờ trên đất của bà H (bà N có lập văn bản cam kết trả đất cho bà H); ông T cùng sinh sống chung nhà với bà N.

Bà H tặng cho bà L diện tích 1.750m^2 đất, trong đó có phần đất bà N ở nhờ. Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) ngày 20/12/2016.

Năm 2018, ông T trồng cây ăn trái, gồm: Dừa, Xoài, Mít, Mãng Cầu; bà L ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương yêu cầu bà N và ông T di dời nhà và trả đất nhưng hòa giải không thành. Bà N chết, ông T tiếp tục ở nhờ trên đất.

Bà L khởi kiện yêu cầu ông T di dời nhà và trả đất diện tích khoảng 40m^2.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đo đạc thực tế đất ông T đang sử dụng làm nhà ở, nhà vệ sinh và trồng cây ăn trái với tổng diện tích là 50,9m^2 đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 01/6/2023 (sau đây gọi tắt là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/6/2023).

Nay bà L yêu cầu ông T phải di dời vật kiến trúc, cây trồng và trả diện tích 50,9m^2 đất thuộc GCN QSD đất do bà L đứng tên. Bà L hỗ trợ cho ông T số tiền 10.000.000đ.

Theo Biên bản lấy lời khai, bị đơn ông T trình bày:

Ông T thống nhất ý kiến trình bày của bà L; ông T thừa nhận đang sử dụng nhờ diện tích 50,9m^2 đất của bà L; trên đất có nhà ở, nhà vệ sinh và trồng cây ăn trái.

Nay ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Nếu bà L đòi lại đất, thì bà L phải bồi hoàn giá trị căn nhà và công sức cải tạo đất cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.

- Buộc ông T phải tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ diện tích 47,6m^2 tại các điểm 7,3,2,4,5,6,17,18,19 và nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2 tại các điểm 9,8,20,21 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/6/2023 và trả diện tích 50,9m^2 đất cho bà L.

- Ông T được lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Giao cây trồng trên đất, gồm: 08 cây Dừa; 13 cây Xoài; 02 cây Mít và 01 cây Mãng Cầu cho bà L được quản lý và sử dụng. Bà L có trách nhiệm trả giá trị cây trồng cho ông T với số tiền 29.095.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/9/2023, ông T kháng cáo, yêu cầu được trả giá trị đất cho bà L.

Tại phiên tòa:

- Bà L trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; thống nhất với bản án sơ thẩm; không đồng ý với kháng cáo của ông T.

- Ông T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập, gồm: Tờ thỏa thuận giữa bà H với bà N và ông T lập ngày 15/5/2010 ghi nhận: *"Tôi Châu Thị N, Nguyễn Văn T. Hiện tôi đang ở nhờ trên đất của bà H; khi nào bà H có nhu cầu sử dụng thì tôi sẽ di dời nhà, không yêu cầu điều kiện gì"*; Biên bản hòa giải do Ban O lập ngày 17/8/2018, bà N trình bày: *"Thừa nhận ở nhờ trên đất của bà L"*; Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn O lập ngày 23/11/2022, ông T trình bày: *"Tôi thừa nhận ở nhờ trên đất của bà L từ lúc mẹ tôi còn sống"*; Biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2023, ông T trình bày: *"Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà L cho gia đình tôi ở nhờ"*. Ông T thừa nhận chữ ký của ông T tại các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày: *"Thừa nhận ở nhờ trên đất của bà L; căn nhà của tôi có kết cấu là khung tiền chế, vách tole, mái tole, nền lát gạch; nhà di dời được. Các loại cây ăn trái thống nhất như bản án sơ thẩm đã nêu; việc trồng cây ăn trái trên đất của bà L nhưng không có sự đồng ý của bà L. Nay tôi đồng ý di dời nhà và trả đất cho bà L nhưng bà L phải bồi thường cho tôi 80.000.000đ để tôi mua đất cất nhà ở"*.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 và hình ảnh tại Chứng thư Thẩm định giá do Công ty Cổ phần T1 lập ngày 02/8/2023 ghi nhận về hiện trạng căn nhà của ông T phù hợp với lời khai của ông T tại phiên tòa.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông T di dời nhà và trả cho bà L diện tích 50,9m^2 đất theo yêu cầu của bà L là đúng theo quy định tại Điều 105, Điều 115, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 và khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 92, Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với cây ăn trái không thể di dời được hoặc nếu di dời sẽ gây thiệt hại về tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm giao cây ăn trái cho bà L sở hữu và sử dụng, bà L

trả cho ông T giá trị cây ăn trái theo giá do Công ty Cổ phần T1 thẩm định giá là phù hợp.

Ông T kháng cáo yêu cầu bà L bồi thường 80.000.000đ thì sẽ di dời nhà và trả đất cho bà L nhưng bà L không đồng ý bồi thường 80.000.000đ theo yêu cầu của ông T.

Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Bích L với bị đơn là ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ diện tích 47,6m^2 tại các điểm 7, 3, 2, 4, 5, 6, 17, 18, 19 và nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2 tại các điểm 9, 8, 20, 21 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 01/6/2023.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà Trần Thị Bích L diện tích 50,9m^2 đất (gồm: Diện tích 47,6m^2 tại các điểm 7, 3, 2, 4, 5, 6, 17, 18, 19 và diện tích 3,3m^2 tại các điểm 9, 8, 20, 21 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 01/6/2023) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Trần Thị Bích L ngày 20/12/2016.

- Ông Nguyễn Văn T được lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Giao các loại cây, gồm: 08 cây Dừa (trồng khoảng 06 năm); 13 cây Xoài (trồng khoảng 07 năm); 02 cây Mít (trồng khoảng 09 năm); 01 cây Mãng Cầu (trồng khoảng 09 năm) cho bà Trần Thị Bích L được quyền sở hữu và sử dụng. Bà Trần Thị Bích L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị cây là số tiền 29.095.000đ (hai mươi chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

(Bản án kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 01/6/2023).

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá. Ghi nhận bà Trần Thị Bích L đã nộp xong nên ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho bà Trần Thị Bích L.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho bà Trần Thị Bích L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011543 ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0012104 ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

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 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, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THADS huyện Thoại Sơn;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ