

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 46/2022/DS-PT
Ngày: 31/3/2022.
V/v: tranh chấp đòi đất cho ở nhờ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đặng Thị Ánh Bình.

Các Thẩm phán:

- Ông Cao Văn Lạc

- Ông Lê Nguyên Khoa

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Bích Liễu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022, về tranh chấp “*Đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2021/DS-ST, ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Võ Văn H, sinh năm 1961. Địa chỉ: tổ N, ấp Th H, xã Th Tr, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971 (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1969 (có mặt)

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ H, ấp Th Kh, thị trấn T Qu, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai ngày 11/5/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:

Năm 1985 mẹ của ông là cụ Nguyễn Thị Ng (chết năm 1995) có cho bà Lê Ánh Ng (tên thường gọi Năm H đã chết là bà nội của bà Th) ở nhờ trên đất thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích 177,2m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Th Kh, xã Th Đ (nay là thị trấn T Qu) cho cụ Ng ở nhờ đến hết đời (việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ). Sau khi mẹ ông chết thì anh ruột của ông là Võ Văn T đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó ông T chết bà Lê Thị M là vợ ông T thừa kế, bà M được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 2004, đến năm 2016 bà M tách đất cho các anh em, trong đó ông được tách phần đất diện tích 177,2m² và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích 177,2m² đất ở và đất trồng cây lâu năm. Thời điểm năm 1985 bà Th chưa về ở chung với cụ Ng, khoảng mười mấy năm sau thì bà Th mới về ở chung để chăm sóc cụ Ng, khi cụ Ng chết mai táng trên đất ông không biết vì nhà ông ở ấp Th H. Sau khi cụ Ng chết, bà Th và chồng là ông Nguyễn Văn Nh và con Nguyễn Văn L tiếp tục sử dụng phần đất mà mẹ ông cho cụ Ng ở nhờ và hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay các con ông đã lập gia đình không có chỗ ở nên ông có yêu cầu vợ chồng bà Th, ông Nh trả đất, nhưng phía bà Th không đồng ý. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th, ông Nh và anh L di dời căn nhà để trả lại đất cho ở nhờ có chiều rộng 05m dài 15m, diện tích khoảng 75m² thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích 177,2m², tọa lạc ấp Th Kh, xã Th Đ, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Nếu bà Th và ông Nh yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất thì phải hoàn lại trả trị giá đất với số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà nội bà là cụ Lê Ánh Ng xin ở nhờ trên đất của ông Nguyễn Văn L từ trước năm 1975 (ông L đã chết). Bà về ở chung với cụ Ng từ năm 1975, trên đất cụ Ng có xây dựng căn nhà (hiện vợ chồng bà đang ở, căn nhà có diện tích khoảng hơn 60m², kết cấu: mái lợp tol, cột xi măng), riêng con bà là Nguyễn Văn L tuy có cùng hộ khẩu, nhưng không ở nhà này mà đã lập gia đình ở bên gia đình vợ ở tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Lý do cụ Ng và bà không kê khai đăng ký đất là do đất ở nhờ nên không thể kê khai đăng ký, gia đình ông L cũng không kê khai đăng ký phần đất này, lúc trước là đất hoang hóa, ông L và các con ông L không có tranh chấp việc gia đình bà ở trên đất. Khi cụ Ng về sử dụng đất và đến khi bà sử dụng thì có dọn dẹp cây cỏ và cây tạp để cất nhà, không có san lấp hay nâng nền, không có đầu tư gì khác trên đất, không có cây trồng, chỉ có ngôi mộ của cụ Ng. Vào năm 2016 lúc nhà nước đến đo đạc bà không có nhà. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, vì cụ Ng ở nhờ trên đất của ông L, không phải ở nhờ trên đất của mẹ ông H là cụ Ng. Hiện nay hoàn cảnh vợ chồng bà khó khăn, không có đất hay nơi ở khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th (vợ ông) đã trình bày, không có bổ sung thêm. Năm 2016 khi Nhà nước tiến hành đo đạc cấp quyền sử dụng đất ông có mặt ở nhà, nhưng do đất ở nhờ, không phải đất của gia đình nên ông có chỉ sang nhà ông H để chỉ cắm ranh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân đã quyết định:

Áp dụng Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 147, 165 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và khoản 1 Điều 27 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Võ Văn H.

1.1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Nh được quyền sử dụng phần đất tách thửa 2-1 có diện tích 97,7m² (trong đó có 64,5m² đất ở và 33,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích 177,2m², đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Th Kh, xã Th Đ (nay là thị trấn T Q), huyện Bình Tân do ông Võ Văn H đứng tên quyền sử dụng. Bà Th, ông Nh có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị Th hoàn trả trị giá đất (nêu trên) cho ông H bằng 106.372.000đ (một trăm lẻ sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị Th kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn, vì gia đình bị đơn ở trên đất tranh chấp từ năm 1975 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nếu buộc trả giá trị đất chỉ đồng ý trả 20.000.000đ, vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn không có tiền để trả. Bị đơn thừa nhận bà Lê Thị M là chị dâu của ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Võ Phước Tr nhận chuyển nhượng đất của bà M cùng thửa trên con đường giáp với thửa đất bị đơn đang ở.

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 55/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa

án nhân dân huyện Bình Tân. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Th, ông Nh mỗi người phải nộp 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:* Ngày 28/12/2021 Tòa án nhân dân huyện Bình Tân tuyên án sơ thẩm, đến ngày 05/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị Th kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh L.

- *Về nội dung:*

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất lấy diện tích đất tranh chấp là 97,7m² (trong đó đất trồng cây lâu năm 33,2m², đất ở tại đô thị 64,5m²) làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh không đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn, cho rằng ở trên đất từ năm 1975, xét thấy: nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 177,2m², đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Th Kh, xã Th Đ (nay là thị trấn T Qu), huyện Bình Tân là của cụ Nguyễn Thị Ng (mẹ ông H), sau khi cụ Ng chết thì anh ruột ông H là ông Võ Văn T đứng tên, ông T chết vợ ông T là bà Lê Thị M thừa kế và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 435, diện tích 510m² đất thổ, vườn, cấp ngày 22/7/2004. Sau đó bà M chiết thửa giao lại cho ông Võ Văn H đứng tên theo hình thức chuyển nhượng (chỉnh lý mặt 4) với thửa đất mới 2, diện tích 177,2m² đất ONT và LNQ. Ngày 29/8/2016 ông H được Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 177,2m² đất ONT và LNQ.

Tại phiên tòa ông Nh và bà Th thừa nhận đất ở nhờ, nên khi cán bộ đo đạc đến đo đất, ông Nh chỉ sang nhà ông H để chỉ cắm ranh, bị đơn cho rằng ở nhờ trên đất của ông L, chứ không phải của cụ Ng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác bị đơn cho rằng ở từ năm 1975 đến nay

nhưng cụ Ng và vợ chồng bà Th không kê khai, đăng ký hay tranh chấp về việc cấp quyền sử dụng cho bà M và sau đó là cấp cho ông H. Vì vậy yêu cầu của các bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Nhưng do hiện nay bà Th và ông Nh không có nơi ở khác, trên đất các bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố, không thể di dời được nên buộc các bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Về giá trị đất: phần đất tranh chấp tách thửa 2-1, tờ bản đồ số 27, diện tích 97,7m², trong đó đất trồng cây lâu năm 33,2m² có đơn giá 216.000đ/m², đất ở tại đô thị 64,5m² Hội đồng định giá cấp sơ thẩm không thể thực hiện định giá theo giá thị trường. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Phước Tr, theo đó bà M chuyển nhượng cho ông Tr thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích 130m² loại đất ở đô thị, tọa lạc thị trấn T Qu, huyện Bình Tân có cùng vị trí liền kề với đất đang tranh chấp với mức giá 1.538.000đ/m².

Tại phiên tòa ông Nh, bà Th xác nhận có biết bà M chuyển nhượng cho ông Tr phần đất cùng con đường, vị trí với đất tranh chấp. Do đó Bản án sơ thẩm lấy giá đất ở đô thị theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/11/2020 là 1.538.000đ/m² và giá đất trồng cây lâu năm 216.000đ/m² theo hội đồng định giá đã định làm căn cứ giải quyết là phù hợp. Cụ thể: $(1.538.000\text{đ/m}^2 \times 64,5\text{m}^2) + (216.000\text{đ/m}^2 \times 33,2\text{m}^2) = 106.372.000\text{đ}$.

[2] Xét yêu cầu của bà Th và ông Nh đồng ý trả số tiền 20.000.000đ trị giá 97,7m² đất cho ông H, nhưng ông H không đồng ý và mức giá này là quá thấp, nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét phần đất tranh chấp hiện nay anh Lê Văn L không sử dụng, ông H chỉ yêu cầu vợ chồng bà Th, ông Nh hoàn trả trị giá đất nên Hội đồng xét xử không buộc anh L có trách nhiệm hoàn trả trị giá đất là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 55/2021/DSST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Bình Tân.

Áp dụng các Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 148, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh được quản lý, sử dụng phần đất tách thửa 2-1, diện tích 97,7m² (trong đó có 64,5m² đất ở và 33,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích chung 177,2m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Th Kh, xã Th Đ (nay là thị trấn T Qu), huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Văn H đứng tên quyền sử dụng. Gồm các mốc giới: 1,2,3,4,1.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân).

Bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả trị giá đất (nêu trên) cho ông Võ Văn H với số tiền 106.372.000đ (một trăm lẻ sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Nh mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng theo biên lai số 0013404 và biên lai số 0013403 cùng ngày 10/01/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân. Ông Nh, bà Th đã nộp xong án phí.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Bình Tân;
- CC THADS huyện Bình Tân;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình