

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 251/2020/DS-PT

Ngày: 18/9/2020

V/v tranh chấp về đòi tài sản
(quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất) và bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Chum.

Ông Nguyễn Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17/8 và ngày 18/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp về đòi tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2019/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2020, (và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2020/QĐ-PT ngày 22/6/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 54/2020/QĐ-PT ngày 17/8/2020), giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kiều T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 1, ấp 5, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: Số 12 đường D3, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 467/9 Đại lộ Bình Dương, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 444/7 (số cũ 375/1) đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Xóm 8, xã D, huyện D1, tỉnh Nghệ An; địa chỉ tạm trú: Số 184/8/12 đường Thanh Lộc 41, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019), có mặt.

2. Ông Nguyễn Tường C, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 444/7 (số cũ 375/1) đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Lê Kiều H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 444/7 (số cũ 375/1) đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: Số 116/18 Đoàn Thị Liên, tổ 9, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 444/7 (số cũ 375/1) đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 444/7 (số cũ 375/1) đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Minh T1 và bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI D VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 5 năm 2019, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Phan Thị Kiều T và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh T1 trình bày:

Ngày 28/6/2018, bà T mua trúng tài sản được Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản Công Lập tổ chức bán đấu giá là diện tích 672,1m² đất (gồm: 320m² thổ cư đô thị; 352,1m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 38,3m² thuộc hành L bảo vệ mương), tọa lạc tại đường Cách Mạng Tháng Tám, tổ 38, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Phan Thị Kiều T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS03863 ngày 15/11/2018. Khi cơ quan thi hành án tiến hành cưỡng chế, bàn giao tài sản bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Tường C đều ký tên vào biên bản giao, nhận tài sản thi hành án, nhưng xin bà T cho 01 ngày để di dời tài sản là vật D sinh hoạt gia đình, bà T đồng ý. Tuy nhiên, sau đó, bà L và ông C không chịu chuyển nhà, giao trả tài sản cho bà T.

Bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn phải di dời toàn bộ đồ đạc để trả lại cho bà T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã mua trúng đấu giá, gồm diện tích

672,1m², căn nhà diện tích 153,8m²; sân bê tông diện tích 138,8m²; 02 trụ cổng khối lượng 0,6m³; 02 cánh cổng sắt diện tích 9,46m²; 01 đồng hồ điện kế; 01 giếng khoan. Đồng thời, yêu cầu bà L, ông C liên đới trả cho bà T số tiền được lợi về tài sản do chiếm hữu, sử dụng tài sản của bà T không có căn cứ pháp luật là 240.000.000 đồng, tương ứng giá thuê quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của bà T ước tính là 10.000.000 đồng/tháng; thời gian 24 tháng kể từ ngày 16/9/2018 (ngày hết hạn bà T đồng ý cho bà L, ông C di dời đồ đạc) đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trịnh Q trình bày:

Ông Nguyễn Tường C là con ruột bà Nguyễn Thị L. Bà L thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H33323 ngày 29/01/2008 và số H38760 ngày 10/5/2008) để đảm bảo cho khoản vay của ông C tại ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Do ông C không có khả năng trả nợ, nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Theo Bản án số 36/2013/KDTM-PT ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên xử buộc ông Nguyễn Tường C là Chủ Doanh nghiệp tư nhân B phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội khoản nợ tính đến ngày 05/7/2013 là 8.751.673.197 đồng; tuyên phát mãi tài sản thế chấp nêu trên, kể cả tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Bà L cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một tiến hành thi hành án không khách quan, thời gian thi hành án quá lâu, định giá tài sản thi hành án không sát với giá trị thực tế (thi hành án từ năm 2013, nhưng đến năm 2018 mới bán được tài sản phát mãi). Theo định giá của ngân hàng ngày 22/12/2011 xác định giá trị tài sản thế chấp, chỉ tính quyền sử dụng đất (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) là 8.357.760.000 đồng. Việc cơ quan thi hành án định giá đất của gia đình bà L chưa tới 10.000.000 đồng/m² là quá thấp so với giá thị trường (khoảng từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng/m²). Mặt khác, đây là kết quả định giá từ năm 2015, không còn phù hợp với giá đất thị trường thời điểm hiện tại, gây thiệt hại cho người phải thi hành án. Tính đến ngày 31/10/2018, số tiền gốc và lãi phát sinh gia đình bà L phải thanh toán cho ngân hàng là 12.765.602.813 đồng, số tiền lãi phát sinh là hệ quả của việc thi hành án kéo dài. Bà L đã gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền khiếu nại việc thi hành án. Trong lúc chờ giải quyết khiếu nại, gia đình bà L gồm bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C, bà Ngô Lê Kiều H (vợ của ông C), bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D (con ruột bà L) và 02 người con của ông C vẫn đang sinh sống tại nhà đất tranh chấp. Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bà L, ông C phải di dời tài sản trả lại đất và các tài sản gắn liền với đất cho bà T. Việc bà T yêu cầu bà L, ông C phải trả tiền thuê nhà và đất với giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền yêu cầu tạm tính 240.000.000 đồng là không có căn cứ. Hoàn cảnh kinh tế gia đình bà L hiện nay vô cùng khó khăn. Nguyên vọng của bà L là xin nguyên đơn chừa lại cho gia đình bà L diện tích đất 50m² để xây căn nhà tạm sinh sống. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ thì bà L đề nghị được nhận chuyển nhượng lại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, với giá 7.500.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Tường C: Thống nhất như lời khai và ý kiến của bà Nguyễn Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Lê Kiều H, Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim D đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn yêu cầu độc lập và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2019/DS-ST ngày: 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C về việc “Tranh chấp về kiện đòi tài sản (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)”.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C phải trả lại cho bà Phan Thị Kiều T phần đất có diện tích 672,1m², thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO911285, sổ vào sổ CS03863 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Kiều T ngày 15/11/2018 và các tài sản gắn liền trên thửa đất gồm: căn nhà diện tích 153,8m²; sân bê tông diện tích 138,8m²; 02 trụ cổng thể tích 0,6m³; 02 cánh cổng sắt diện tích 9,46m²; 01 đồng hồ điện kế.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: phần mái che diện tích 19,1m² kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng; nhà vệ sinh diện tích 6m² (trong đó diện tích thuộc hành L mương là 3,3m²; diện tích còn lại 2,7m²); 01 máy bơm nước; 01 bồn nước inox 1000 lít và chân bồn nước bằng sắt để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Phan Thị Kiều T.

- Đối với phần sân bê tông diện tích 298,2m² đã được giải quyết nên không đặt ra xem xét.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” với số tiền yêu cầu 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng.

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

Sau khi bản án sơ thẩm được tuyên, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (phần yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm). Bị đơn là bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn là bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của gia đình bị đơn, vì hiện nay hoàn cảnh cuộc sống gặp nhiều khó khăn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội D: Kháng cáo của đại diện nguyên đơn và bị đơn là bà Nguyễn Thị L là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về kiện đòi tài sản là phù hợp. Tuy nhiên, không buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người xác lập mái che 19,1m² kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng cùng có trách nhiệm với bị đơn tháo dỡ tài sản là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên, đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc yêu cầu bồi thường tài sản do bị xâm phạm không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục tố tụng; xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Kiều H, Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Kim D với lý do đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do là phù hợp quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Ngô Thị Kiều H, Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Kim D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[3] Nội D: Xét tài sản tranh chấp là diện tích 672,1m² (trong đó: 320m² đất ở tại đô thị và 352,1m² đất trồng cây lâu năm (38,3m² thuộc hành L bảo vệ mương), thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất CS03863 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Kiều T ngày 15/11/2018; tài sản gắn liền với đất gồm có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 153,8m² kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men; phần mái che diện tích 19,1m² kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng; nhà vệ sinh diện tích 6m²; sân bê tông diện tích 437m²; 02 trụ cổng khối lượng 0,6m³; 02 cánh cổng sắt diện tích 9,46m²; 01 đồng hồ điện kế; 01 máy bơm nước; 01 bồn nước inox 1000 lít và chân bồn nước bằng sắt (các đương sự thống nhất giếng khoan không nằm trên phần đất tranh chấp; nhà vệ sinh thống nhất không còn giá trị sử dụng do xuống cấp).

[4] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[4.1] Các đương sự thống nhất nguồn gốc tài sản tranh chấp nêu trên thuộc sở hữu của gia đình bà L. Theo Bản án số 36/2013/KDTM-PT ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Tường C - Chủ Doanh nghiệp tư nhân B (là con bà L) phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền tính đến ngày 05/7/2013 là 8.751.673.197 đồng và tiền lãi phát sinh đến khi

thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông C không thực hiện trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 439,4m², thuộc thửa đất số 314 và diện tích 252,6m² đất thuộc thửa số 313, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đều do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền các thửa đất nêu trên là nhà ở được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội đã có đơn yêu cầu thi hành án. Quá trình thi hành án, người phải thi hành án ông Nguyễn Tường C - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Bích Tuyền và bà L không tự nguyện thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

[4.2] Tại biên bản bán đấu giá ngày 28/6/2018 ghi nhận bà T là người mua trúng tài sản bán đấu giá. Cùng ngày 28/6/2018, các bên gồm bà T, tổ chức đấu giá tài sản là Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản Công Lập và người có tài sản đấu giá, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được Văn phòng công chứng Tân Uyên công chứng (số công chứng 8869, quyển số 06/2018 TP/CC-SCC/HĐGD). Ngày 14/9/2018, cơ quan Thi hành án lập biên bản giao, nhận tài sản thi hành án cho người trúng tài sản bán đấu giá là bà T. Sau đó bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4.3] Trong quá trình thi hành án, các bên được thông báo về quá trình thi hành án, việc phát mãi tài sản, nhưng không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Bà L, ông C, bà L và bà D đều thống nhất ký tên trên biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 14/9/2018, đồng ý bàn giao tài sản phát mãi cho bà T. Theo biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 14/9/2018 ghi nhận quyền sở hữu của nguyên đơn đối với các tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà diện tích 153,8m²; sân bê tông diện tích 138,8m²; 02 trụ cổng khối lượng 0,6m³; 02 cánh cổng sắt diện tích 9,46m²; 01 đồng hồ điện kế.

[5] Bà L cho rằng bà được bà T cho ở nhờ, quá trình phát mãi tài sản không khách quan, việc định giá tài sản phát mãi quá thấp gây thiệt hại cho bà, nên không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho T. Tuy nhiên, lời khai của bà L không được bà T thừa nhận. Bên bà L cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc thi hành án và bán đấu giá tài sản không đúng quy định của pháp luật. Bà L cho rằng, bà có khiếu nại về việc thi hành án nêu trên. Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh, được Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T cung cấp Công văn số 1543/TB-CCTHADS ngày 25/10/2018, nội D Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T xem xét đơn khiếu nại của bà L về việc cho rằng chấp hành viên đã định giá và phát mãi tài sản với giá trúng đấu giá là quá thấp. Tuy nhiên, đơn khiếu nại của bà L thuộc trường hợp khiếu nại không được thụ lý giải quyết vì “thời hiệu khiếu nại đã hết”; Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương xác định không thụ lý giải quyết đơn khiếu nại nào của bà L về vụ việc nêu trên. Như vậy, các quyết định về thi hành án, kết quả bán đấu giá tài sản đang có giá trị pháp lý. Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm cả bà L và ông T (con trai bà L) đều có ý kiến bên bà T (nguyên đơn) phải cắt chừa lại cho gia đình bị đơn diện tích đất 50 m² để xây dựng nhà tạm sinh

sống hoặc hỗ trợ bị đơn một số tiền để di dời. Như vậy, về ý chí bà L và ông T cũng đã thừa nhận quyền sở hữu tài sản của bà T.

[6] Đã có đủ căn cứ khẳng định bà T là chủ sở hữu hợp pháp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà L chiếm giữ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 166 Luật Đất đai; Điều 7 Luật Đấu giá tài sản.

[7] Tại Tòa án cấp sơ thẩm quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, ghi nhận thêm một số tài sản như sau: Phần mái che diện tích 19,1m² kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng; nhà vệ sinh diện tích 6m² (trong đó diện tích thuộc hành L mương là 3,3m²; diện tích còn lại 2,7m²); sân bê tông diện tích 298,2m²; 01 máy bơm nước; 01 bồn nước inox 1000 lít và chân bồn nước bằng sắt. Bà T yêu cầu bên bà L phải tự di dời các tài sản nêu trên. Bà L xác định các tài sản này bên bà L không xây dựng thêm, đã có trên đất từ lâu, nhưng quá trình thi hành án trước đây không ghi nhận. Đối với nhà vệ sinh bà L thống nhất không còn giá trị, 01 máy bơm nước; 01 bồn nước inox 1000 lít và chân bồn nước bằng sắt có thể di dời được theo xác định của Hội đồng định giá, nên không có ý kiến. Đối với tài sản còn lại là diện tích sân bê tông phát sinh và mái che tạm nằm ngoài phạm vi biên bản ngày 14/9/2018 yêu cầu bà T bồi hoàn giá trị trong trường hợp bà L phải trả lại tài sản. Xét thấy, tại Bản án số 36/2013/KDTM-PT ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên đối với nhà kho kết cấu cột sắt, mái tole, vách tole, nền xi măng bà Nguyễn Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim D có trách nhiệm tháo dỡ trả lại quyền sử dụng đất để ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Quá trình thi hành án, bà L, bà D thống nhất tháo dỡ phần nhà kho nêu trên khi bán được tài sản. Hiện trạng thực tế ghi nhận nhà kho đã được tháo dỡ phần cột sắt, mái tole, vách tole, còn lại phần nền xi măng các bên không tháo dỡ. Đây chính là phần sân bê tông phát sinh ghi nhận tại biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T và mảnh trích lục địa chính ngày 24/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Đối với phần mái che diện tích 19,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6m² có kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng tháo dỡ được. Tại biên bản làm việc ngày 28/8/2020, bà D xác định mái che này thuộc phần nhà của bà xây dựng chưa tháo dỡ. Vì vậy, buộc bà L, ông C và bà D có trách nhiệm tháo dỡ di dời các tài sản này để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T. Mái che có kết cấu mái tole, kèo sắt trước nhà chính, bà L xác định sau khi tháo dỡ kho, xưởng gia đình bà dùng vật liệu tháo dỡ làm mái che cho đỡ nắng, đây là tài sản phát sinh sau, không thuộc phạm vi giải quyết vụ án sơ thẩm, phúc thẩm nên các đương sự tự thỏa thuận, giải quyết.

[8] Đối với phần sân bê tông diện tích 298,2m² phát sinh đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[9] Bị đơn kháng cáo, nhưng không có chứng cứ gì mới chứng minh bản án sơ thẩm là không đúng, nên không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[10] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà L bồi thường khoản lợi về tài sản do việc chiếm hữu, sử dụng tài sản của bà T không có căn cứ pháp luật. Bên bà T xác định đây là khoản tiền thiệt hại; mức thiệt hại xác định theo giá thuê nhà trung bình trên thị trường là 10.000.000 đồng/tháng; thời gian tính thiệt hại từ ngày 16/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 14 tháng, thành tiền là 140.000.000 đồng. Bà L cho rằng việc bà sử dụng tài sản trên cơ sở thỏa thuận miệng về việc bà T cho gia đình bà ở nhờ, nên không chấp nhận yêu cầu đồng ý trả tiền thuê.

[11] Bà T xác định sau khi các bên ký tên trên biên bản về việc giao, nhận tài sản thì hành án ngày 14/9/2018, đã đồng ý cho gia đình bà L thời hạn một ngày để di dời đồ đạc. Bên bà L xác định thời hạn ở nhờ không phải một ngày như bà T xác định. Xét các bên không có chứng cứ gì chứng minh thời hạn lưu cư của gia đình bà L. Tuy nhiên, lời thừa nhận của bà T đồng ý cho gia đình bà L lưu cư là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữa hai bên đương sự không xác lập hợp đồng thuê nhà; bên bà T cũng không có ý kiến và đưa ra được chứng cứ chứng minh bên bà L có những hành vi khác gây thiệt hại về tài sản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[12] Từ nội D phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T và bị đơn bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng có trách nhiệm với bị đơn tháo dỡ tài sản là không đúng. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên để đảm bảo thi hành án.

[13] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tường C phải nộp theo vụ án không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

+ Bà Phan Thị Kiều T phải nộp 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016-0034206 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T không phải chịu. Bị đơn bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi, được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 148; Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 166 của Luật Đất đai; Điều 7 Luật Đấu giá tài sản.

- Căn cứ 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 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phan Thị Kiều T và bị đơn là bà Nguyễn Thị L. Sửa Bản án sơ thẩm số 158/2019/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về cách tuyên như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C về việc “Tranh chấp về kiện đòi tài sản (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)”.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Kiều T diện tích đất 672,1m², thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS03863 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Kiều T ngày 15/11/2018 và các tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà cấp 4 diện tích 153,8m²; sân bê tông diện tích 138,8m²; 02 trụ cổng khối lượng 3 0,6m³; 02 cánh cổng sắt diện tích 9,46m²; 01 đồng hồ điện kế.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C và bà Nguyễn Thị Kim D cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời (bằng mọi biện pháp) các tài sản gồm: phần mái che diện tích 19,1m² kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng; nhà vệ sinh diện tích 6m² (trong đó diện tích thuộc hành lang là 3,3m²; diện tích còn lại 2,7m²); 01 máy bơm nước; 01 bồn nước inox 1000 lít và chân bồn nước bằng sắt để giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Phan Thị Kiều T.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kiều T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tường C về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” với số tiền yêu cầu 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tường C phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

+ Bà Phan Thị Kiều T phải nộp 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016-0034206 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền là 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phan Thị Kiều T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0041382 ngày

20 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (ông Phạm Minh T1 nộp thay).

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Văn Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thành Trung Đặng Văn Chum

Ngô Văn Minh

