

Bản án số: 152/2021/DSPT

Ngày: 28/10/2021

V/v: “Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

*Các Thẩm phán:* Bà **Nguyễn Thị Trang Thư**

**Bà Võ Bích Hải**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Thị Kim Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15 tháng 04 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Trường trung học cơ sở G.

Trụ sở: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 (Có mặt)

Chức vụ: Hiệu trưởng.

\* Bị đơn: ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 2, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Trần Như Đình V là luật sư của Văn phòng luật sư Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Đặng Thị Hồng N, sinh năm 1962 (Có mặt).

2. Anh Nguyễn Đăng Thành L, sinh năm 1986 (Có mặt).
3. Anh Nguyễn Nhật K, sinh năm 1998 (Vắng mặt).
4. Chị Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1995 (Có mặt).
5. Cháu Nguyễn Thiên H, sinh năm 2016 (Vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho cháu H là anh Nguyễn Đăng Thành L và chị Nguyễn Ngọc C.

Cùng địa chỉ: tổ 2, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc đất Trường trung học cơ sở G (Trường THCS G) có được do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ giao. Lần 1 vào năm 1991 theo Quyết định số 53/QĐ3.TT.97 ngày 19/12/1997, diện tích 4.000m<sup>2</sup>; Lần 2 vào năm 1997 theo Quyết định số 806/QĐ3.UB.97 ngày 19/12/1997, diện tích 780m<sup>2</sup>.

Đến ngày 12/02/2014 Trường THCS G được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CT00820 tại thửa 96, TBĐ 17, diện tích thực tế là 4.418,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất Cơ sở giáo dục – đào tạo. Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Vào khoảng năm 1990, 1991 Trường THCS G cho hộ ông Nguyễn Văn H2 ở nhờ và cất một quán bán nước bên hông trường, đất thuộc quyền sử dụng của Trường THCS G. Đến năm 2018 hộ ông Nguyễn Văn H2 sửa chữa xây dựng nhà kiên cố trên đất, Trường THCS G có ngăn cản nhưng hộ ông Nguyễn Văn H2 vẫn xây dựng nhà diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc thực tế xác định hộ ông Nguyễn Văn H2 sử dụng diện tích 203,5m<sup>2</sup>.

Nay Trường THCS G có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn H2 di dời nhà và vật kiến trúc khác trên đất trả lại phần đất diện tích 203,5m<sup>2</sup>.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông Nguyễn Văn H2 trình bày:*

Năm 1983 ông dạy tại Trường THCS G khi đó có tên là “Trường G”, do không có chỗ ở nên năm 1989 được sự đồng ý của nhà trường (Trường THCS cấp 2 G) hiệu trưởng là ông Nguyễn Văn Mười và chính quyền địa phương, gia đình ông cất nhà tạm diện tích khoảng 160m<sup>2</sup>, nằm ngoài khuôn viên trường để ở và giảng dạy.

Đến năm 2018 do nhà cũ hư hỏng nên ông đã cất lại nhà bán kiên cố trên phần đất này, ông đã ở trên đất trên 30 năm không ai tranh chấp. Ngoài ra ông có một phần đất nằm phía sau nhà trường, năm 2015 nhà trường có nhu cầu trung dụng ông đã chấp hành giao đất cho trường mà không có yêu cầu cấp nền tái định cư vì cho rằng phần đất gia đình ông đang ở nhà trường và chính quyền địa phương cho ở hợp pháp.

Hiện nay Trường THCS G khởi kiện yêu cầu gia đình ông di dời nhà trả lại đất ông không đồng ý. Ông yêu cầu được ở ổn định trên phần đất này. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông phải di dời nhà trả lại đất, ông yêu cầu trả tiền tu bổ đất hàng năm là 91.000.000 đồng, tiền di dời nhà và giá trị căn nhà với số tiền 342.255.000 đồng, tiền di dời quán và giá trị quán với số tiền 36.000.000 đồng. Tổng cộng là 469.255.000 đồng.

\* Bà Đặng Thị Hồng N thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Văn H2.

\* Anh Nguyễn Đặng Thành L, anh Nguyễn Nhật K và chị Nguyễn Ngọc C yêu cầu được ở ổn định trên phần đất tranh chấp.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 15 tháng 04 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà, vật kiến trúc khác và cây cối hoa màu trên đất trả lại phần đất có diện tích 203,5m<sup>2</sup> cho nguyên đơn. (Kèm theo bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được lưu cư thời hạn là 12 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29 tháng 4 năm 2021 bị đơn ông Nguyễn Văn H2 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ tiền cải tạo san lấp mặt bằng 91.000.000 đồng và chi phí xây dựng quán cà phê là 36.460.000 đồng. Đồng thời yêu cầu bố trí nền tái định cư cho bị đơn vì trước đây bị đơn đã giao đất do gia đình bị đơn có 6 người hiện không có chỗ ở nào khác. Tuy nhiên, phía bị

đơn cho rằng sẽ không yêu cầu các khoản kháng cáo trên nữa nhưng yêu cầu nguyên đơn cho thêm thời gian lưu cư là 3 năm tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn chỉ đồng ý cho thời gian lưu cư là 2 năm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự chỉ còn tranh chấp về thời gian lưu cư, bị đơn yêu cầu thời gian lưu cư là 03 năm nhưng đại diện của nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thời gian lưu cư là 2 năm. Thấy rằng, yêu cầu của bị đơn kéo dài thời gian lưu cư 3 năm là không phù hợp quy định pháp luật do đó nên ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn cho bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được lưu cư thời hạn là 24 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.*

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Trường trung học cơ sở G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H2 di dời nhà trả lại đất cho ở nhờ. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ” là phù hợp.

[2] Xét thấy, bị đơn thừa nhận xây dựng nhà và quán nước trên đất của nhà trường ở đến nay đã hơn 30 năm. Đất này được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (TUQ của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CT00820 tại thửa 96, TĐĐ 17, diện tích 4.418,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất Cơ sở giáo dục – đào tạo. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất và cấp sơ thẩm buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà, vật kiến trúc khác và cây cối hoa màu trên đất trả lại phần

đất có diện tích 203,5m<sup>2</sup> cho nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự chỉ còn tranh chấp về thời gian lưu cư, thấy rằng bản án sơ thẩm cho bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan thời gian lưu cư là 1 năm tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của nguyên đơn đồng ý cho thêm thời gian lưu cư là 2 năm là có lợi cho phía bị đơn nên việc bị đơn yêu cầu kéo dài thời gian lưu cư 3 năm là không phù hợp. Do đó, HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn, chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm, các bên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 105 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Buộc bị đơn và và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà, vật kiến trúc khác và cây cối hoa màu trên đất trả lại phần đất có diện tích 203,5m<sup>2</sup> cho nguyên đơn. (Kèm theo bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Cho bị đơn và và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được lưu cư thời hạn là 24 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bị đơn phải chịu 6.000.000đ (sáu triệu đồng), bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 6.000.000đ (sáu triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch. Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 017375 ngày 07/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn và bị đơn không phải nộp. Bị đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 018016 ngày 29/04/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

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:**

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Phan Thị Tuyết Mai**