

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 311/2020/DS-PT

Ngày 22-12-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền với đất và bồi
thường giá trị tài sản trên đất.

**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: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Hoài Trí

Ông Nguyễn Văn Tài

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 22 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lưu Hồng T, sinh năm: 1950; nơi cư trú: 11/9 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Châu Minh T, sinh năm 1994, nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 10 năm 2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Phước H, sinh năm 1966; nơi cư trú: 98/10 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1968, nơi cư trú: Khu phố S, phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06 tháng 6 năm 2020); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1974; nơi cư trú: 98/10 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1968, nơi cư trú: Khu phố S, Phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22 tháng 5 năm 2020); có mặt.

2. Ông Phan Hồng C, sinh năm 1984, nơi cư trú: 11/9 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 11/3/2020); có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lưu Hồng T, bị đơn ông Lê Phước H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020, các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Lưu Hồng T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế 1.040,5 m²) thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19), tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đất được UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T (Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đất của bà T gồm các thửa: Thửa 11 diện tích 1.780,3 m², thửa 37 diện tích 853,2 m² và thửa 335 diện tích 366,4 m²). Sau thời điểm cấp quyền sử dụng đất vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T cho cháu là ông Lê Phước H xây nhà tạm ở nhờ trên đất.

Năm 2011, bà T đã tặng cho ông H một phần đất diện tích 335,3m² thuộc thửa 11 và hiện nay phần đất này thuộc thửa 1331 và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho ông H.

Tuy nhiên, ông H đã lợi dụng mối quan hệ thân thích là con cháu trong gia đình nên đã lấy toàn bộ giấy tờ đất đai của bà T để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho Hải. Đồng thời, do tin cháu nên bà T đã bỏ tiền xây dựng 18 căn phòng trọ trên phần đất và cho ông H ở tạm để tiện cho việc trông nom, nhưng sau khi xây dựng các căn phòng trọ, lợi dụng việc hoàn tất xin phép hoàn công xây dựng ông H đã chiếm giữ toàn bộ giấy tờ về quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất nêu trên. Hơn nữa, ông H đã lợi dụng bà T tuổi già sức yếu nên đã chiếm và cho thuê trái phép các căn phòng trọ nêu trên cùng một trạm thu phát sóng của Công ty Viễn thông V. Toàn bộ số tiền cho thuê đều bị ông H chiếm dụng và thu giữ.

Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền là 18 căn phòng trọ nêu trên nhưng ông H không trả, có nhiều lời lẽ xúc phạm, thậm chí đe dọa và cấm bà T không được phép bước vào phần đất này.

Do quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

Yêu cầu ông Lê Phước H trả cho bà Lưu Hồng T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T và quyền sử dụng đất có diện tích 1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1040,5 m²) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là 18 căn phòng trọ.

Ông H phải hoàn trả cho bà T số tiền thu được từ việc cho thuê trái phép 18 căn phòng trọ, trạm phát sóng V trên đất bà T trong 8 năm qua với số tiền 2.457.600.000 đồng.

Bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do như sau: Vào năm 2010, bà T có một khoản tiền lớn từ việc chuyển nhượng đất, thời điểm này giữa bà T và ông H chưa có mâu thuẫn gì nên bà T tin tưởng ông H một cách tuyệt đối và đã đưa cho ông H số tiền 1.500.000.000 đồng để xây dựng 18 căn phòng trọ, chuyển mục đích sử dụng đất. Trước đây, do hoàn cảnh khó khăn nên bà T có cho ông H khai thác đất cao lạch bán cho người khác làm mặt bằng đất lồi lõm nên bà T có kêu ông H san lấp mặt bằng để xây phòng trọ. Tuy nhiên, lợi dụng sự tin tưởng của bà T, ông H đã thu tiền trọ mà không đưa lại cho bà T phần tiền nào. Tất cả số tiền xây phòng trọ, tiền chuyển mục đích sử dụng đất là của bà T bỏ ra nên bà T yêu cầu ông H giao lại toàn bộ tài sản cùng đất, không đồng ý bồi thường.

Ngày 03/6/2020 bà T nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H phải trả tiền cho thuê trạm thu phát sóng số tiền là 384.000.000 đồng với lý do hiện nay trạm thu phát sóng V đã di dời ra khỏi đất của bà T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Do ông H và bà T có quan hệ di cháu thân tình và ông H có công sức trong việc quản lý đất và phòng trọ nên nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông H giá trị phòng trọ và tài sản trên đất theo Biên bản định giá ngày 12/02/2020 với tổng số tiền là 637.449.480 đồng. Riêng tiền thu nhập từ việc cho thuê phòng trọ nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho bị đơn tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày 01/6/2020 với thời hạn là 84 tháng, mỗi tháng thu nhập bình quân là 18.000.000 đồng nhưng bà T chỉ yêu cầu ông H trả lại 5.000.000 đồng/tháng, với tổng số tiền là 420.000.000 đồng. Số tiền còn lại cho ông H được hưởng không yêu cầu hoàn trả là 1.653.600.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Phước H và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc quyền sử dụng đất có diện tích

1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.040,5 m²) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của bà T. Tuy nhiên, do ông H là cháu ruột của bà T, gọi bà T là dì. Vào năm 2012, bà T cho ông H mượn đất để xây dựng 18 căn phòng trọ với điều kiện sau 15 năm thì ông H giao cho bà T và phải chịu trách nhiệm đổ đất san lấp mặt bằng, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất 160 m² và mỗi năm ông H đưa cho bà T 10.000.000 đồng, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng, không lập thành văn bản.

Trước đây, đất bà T là hầm hố do ông H lấy đất để bán cho người khác nên ông H phải san lấp lại hết số tiền 200.000.000 đồng. Ông H cũng đã bỏ ra số tiền 85.600.000 đồng để chuyển mục đích thổ cư 160 m², xây dựng 18 căn phòng trọ hết số tiền 900.000.000 đồng.

Sau khi làm xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì bà T giao cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T và kêu ông H làm thủ tục tách thửa có chiều rộng 3 mét để ông H làm đường đi nhưng khi đang tiến hành thủ tục thì phát sinh tranh chấp.

Với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H có yêu cầu phản tố như sau:

Nguyên vọng của ông H là muốn được quản lý kinh doanh 18 căn phòng trọ đến năm 2026. Trường hợp bà T muốn lấy lại đất thì ông H đồng ý trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ đất cùng tài sản trên đất nhưng bà T phải bồi thường cho ông H giá trị tài sản mà ông H đã đầu tư trên đất là 1.185.600.000 đồng.

Ông H không đồng ý trả cho bà T số tiền phát sinh từ việc cho thuê phòng trọ và trạm thu phát sóng V số tiền 2.457.600.000 đồng vì việc ông H xây phòng trọ, cho thuê trạm thu phát sóng V là có sự đồng ý của bà T. Số tiền cho thuê trạm thu phát sóng thì ông H đã giao trả hết cho bà T sau khi nhận tiền từ đơn vị thuê. Hiện nay trạm thu phát sóng V cũng đã di dời đi nơi khác không còn trên đất bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cấp cho hộ bà Lưu Hồng T do ông Lê Phước H đang quản lý. Ông H đồng ý giao cho bà T toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.040,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tài sản gắn liền với đất là 18 phòng trọ, sân xi măng, mái che và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ông H yêu cầu bà T phải bồi thường giá trị tài sản mà ông H đã đầu tư trên đất, gồm tiền xây phòng trọ 900.000.000 đồng, tiền đổ đất san lấp mặt bằng 200.000.000 đồng, tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở diện tích 160 m², số tiền 85.600.000 đồng, tổng cộng là 1.185.600.000 đồng. Ông H không đồng ý hoàn trả cho bà T tiền cho thuê phòng trọ 420.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị H1 và người đại diện hợp pháp trình bày:* Bà H1 là vợ ông H, vào năm 2012, bà Lưu Hồng T có cho vợ chồng ông H, bà H1 xây dựng phòng trọ trên đất bà T với điều kiện như ông H trình bày. Vợ chồng ông H, bà H1 đã bỏ tiền ra để san lấp mặt bằng số tiền 200.000.000 đồng, bỏ ra số tiền 85.600.000 đồng để chuyển mục đích thổ cư 160 m², xây dựng 18 căn phòng trọ hết số tiền 900.000.000 đồng. Nay nếu bà T muốn lấy lại đất thì phải thanh toán cho bà H1, ông H số tiền 1.185.600.000 đồng và không đồng ý trả cho bà T số tiền 420.000.000 đồng như đại diện của bà T trình bày tại phiên tòa. Bà H1 đồng ý trả cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 18 căn phòng trọ trên đất nhưng phải bồi thường như trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Hồng C, do ông Huỳnh Minh P đại diện trình bày:* Ông C là con ruột và có chung hộ khẩu với bà T. Ông C thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn, ông C không có yêu cầu gì riêng cho mình vì toàn bộ diện tích 1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.040,5 m²) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 29/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Hồng T, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phước H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Phước H, bà Phạm Thị H1 giao cho bà Lưu Hồng T quyền sử dụng đất diện tích 1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế 1.040,5 m²) thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19), tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 18 căn phòng trọ, kết cấu nhà một tầng, mái tôn, có trần, cột gạch, tường xây tô, nền gạch men, có nhà vệ sinh bên trong, tổng diện tích phòng trọ là 309 m², diện tích gác bê tông trong phòng trọ 137,7 m², sân xi măng tổng diện 111 m², mái che lợp bằng tôn 26,25 m². Bà T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Hồng T bồi thường cho ông Lê Phước H giá trị tài sản trên đất là 18 căn phòng trọ, gác bê tông trong phòng, sân xi măng, mái che lợp bằng tôn, số tiền là 637.449.480 đồng.

Buộc bà Lưu Hồng T phải trả cho ông Lê Phước H tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất số tiền 85.600.000 đồng.

Tổng cộng bà T phải giao trả cho ông H số tiền là 723.049.480 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Hồng T về yêu cầu bị đơn ông Lê Phước H phải trả lại 420.000.000 đồng tiền ông H thu được từ việc cho thuê phòng trọ.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phước H về yêu cầu nguyên đơn bà Lưu Hồng T phải thanh toán 200.000.000 đồng tiền đổ đất san lấp mặt bằng và 262.550.520 đồng tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu đã rút, gồm: Không yêu cầu hoàn trả số tiền cho thuê trạm thu phát sóng Viettel số tiền là 384.000.000 đồng, không yêu cầu trả lại một phần số tiền cho thuê phòng trọ 1.653.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi tuyên án,

Ngày 10/7/2020, ông Lê Phước H, bà Phạm Thị H1 kháng cáo yêu cầu buộc bà T thanh toán lại cho ông H, bà H1 các khoản tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đổ đất sang lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng 18 căn phòng trọ với tổng số tiền 1.185.000.000 đồng.

Ngày 14/7/2020, bà Lưu Hồng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông H trả cho bà T số tiền 420.000.000 đồng từ việc thu tiền thuê phòng trọ trên đất của bà T. Tại Đơn trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án ngày 15/10/2020, bà Lưu Hồng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến bổ sung: Nếu bị đơn có yêu cầu hỗ trợ tiền 18 đồng hồ điện và 18 đồng hồ nước thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn và bà H1 cho rằng chữ ký trên Đơn khởi kiện ngày 17/12/2019 và Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019 không phải của bà Lưu Hồng T nên đề nghị giám định chữ ký của bà T trên các tài liệu này, xét thấy: Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019 được thực hiện

tại Văn phòng Công chứng BNL đúng quy định, đồng thời Hội đồng xét xử cũng đã tạm ngừng phiên tòa để làm việc với bà T, tại Biên bản làm việc ngày 15/12/2020, bà T xác định chữ ký trên Đơn khởi kiện ngày 17/12/2019 và Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019 là của bà T, nội dung Đơn khởi kiện và giấy ủy quyền là đúng ý chí của bà T nên yêu cầu giám định chữ ký của bị đơn và bà H1 là không cần thiết. Bị đơn và bà H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp nhận thanh toán cho bị đơn giá trị đồng hồ nước, đồng hồ điện với số tiền 5.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị của đồng hồ điện, nước với số tiền 5.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Phạm Thị H1 xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được cấp sơ thẩm chấp nhận. Ngoài ra, bị đơn muốn gặp nguyên đơn thương lượng, hòa giải vì trong suốt quá trình tố tụng bị đơn không thể gặp nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét các chữ ký của nguyên đơn trong đơn khởi kiện, giấy ủy quyền là không phải của nguyên đơn nên không thể hiện đúng ý chí của nguyên đơn và mong muốn gặp nguyên đơn tại Tòa án cấp phúc thẩm. Để tạo điều kiện cho nguyên đơn và bị đơn gặp nhau thương lượng đồng thời cần xác minh tình trạng sức khỏe, ý chí của bà T về việc khởi kiện ông H nên Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để mời bà T đến Tòa án làm rõ các vấn đề liên quan đến trình bày của bà H1. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/12/2020, bà T xác định chữ ký trong đơn khởi kiện và trong giấy ủy quyền là của bà T và bà T khẳng định nội dung trong đơn khởi kiện, giấy ủy quyền là đúng ý chí của bà T đồng thời bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông H. Bị đơn cho rằng việc xác định chữ ký trên đơn khởi kiện và giấy ủy quyền của bà T tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/12/2020 là không đúng ý chí của bà T vì có sự khống chế của ông Phan Hồng C nên có yêu cầu giám định chữ ký của bà T trên đơn khởi kiện và giấy ủy quyền. Xét thấy, tại cấp phúc thẩm bà T đã thừa nhận việc khởi kiện và ủy quyền là đúng ý chí của bà T, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 thừa nhận nội dung bà T khởi kiện bị đơn lấy đất lại để cho mẹ bị đơn là bà Lưu Hồng Ng ghi trong biên bản lấy lời khai đương sự là đúng sự thật và đúng ý chí của bà T ngày 15/12/2020. Do đó, bị đơn yêu cầu giám định chữ ký để xác định các chữ ký trong đơn khởi kiện và giấy ủy quyền không phải chữ ký của bà T là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc giám định chữ ký của bà T. Tại buổi làm việc ngày 15/12/2020, bị đơn có cơ hội gặp nguyên đơn để thương lượng

hòa giải nhưng không thỏa thuận được các phương án hòa giải và các bên không thống nhất nội dung hòa giải để giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục mở phiên tòa để xem xét kháng cáo của bị đơn.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/12/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 có mặt tại phiên tòa và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/12/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa đồng thời bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn và bà H1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T và quyền sử dụng đất có diện tích 1184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1040,5 m²) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là 18 căn phòng trọ, sân xi măng, mái che. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thu nhập từ việc thuê phòng trọ từ ngày 01/6/2013 đến 01/6/2020 với số tiền 420.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1040,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tài sản gắn liền với đất là 18 phòng trọ, sân xi măng, mái che và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị tài sản mà bị đơn đã đầu tư trên đất, gồm tiền xây phòng trọ 900.000.000 đồng, tiền đổ đất san lấp mặt bằng 200.000.000 đồng, tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở diện tích 160 m² với số tiền 85.600.000 đồng, tổng cộng là 1.185.600.000 đồng. Bị đơn không đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn tiền cho thuê phòng trọ 420.000.000 đồng.

[2.2] Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 về việc giao quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản theo định giá của nhà nước.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 420.000.000 đồng từ việc thu tiền thuê phòng trọ trên đất của nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn đối với phần yêu cầu hoàn trả số tiền san lấp mặt bằng, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn giá trị 18 căn phòng trọ theo Biên bản định giá ngày 12/02/2020. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán lại cho bị đơn,

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 tổng số tiền 1.185.000.000 đồng, bao gồm các khoản tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đổ đất sang lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng 18 căn phòng trọ.

[2.4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, thấy rằng: Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/05/2005 có diện tích 1184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1040,5 m²) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn thống nhất cho bị đơn xây dựng phòng trọ trên đất. Các bên đều xác định không có thỏa thuận bằng văn bản về các chi phí xây dựng phòng trọ, giá cho thuê phòng trọ, cũng như thỏa thuận phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh phòng trọ. Nguyên đơn thì cho rằng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí xây dựng phòng trọ do nguyên đơn đưa cho bị đơn làm. Bị đơn thì cho rằng khi xây dựng phòng trọ bị đơn đã bỏ ra toàn bộ chi phí san lấp mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí xây dựng phòng trọ.

[2.4.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 420.000.000 đồng tiền thu được từ việc cho thuê phòng trọ với lý do bị đơn đã thu lợi trong 07 năm và căn cứ kết quả xác minh giá thuê phòng trọ thì bị đơn đã thu lợi từ 1.360.800.000 đồng đến 1.663.200.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán có 420.000.000 đồng tương đương 5.000.000 đồng/tháng. Xét thấy, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4.2] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền bị đơn đã bỏ ra xây dựng phòng trọ là 900.000.000 đồng và số tiền bị đơn bỏ ra để san lấp mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất trước khi xây dựng phòng trọ, tổng cộng là 1.185.000.000 đồng.

[2.4.2.1] Xét yêu cầu hoàn trả chi phí xây dựng phòng trọ: Bị đơn cho rằng đã bỏ ra 900.000.000 đồng để xây dựng phòng trọ, đây là sự tự nguyện của bị đơn đầu tư xây dựng trên đất của nguyên đơn và hai bên không có ký kết bất kỳ văn bản thỏa thuận xác định giá trị tài sản trên đất là bao nhiêu, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh chi phí bị đơn đã đầu tư vào đất là bao nhiêu và cũng không chứng minh được có sự thỏa thuận về việc nguyên đơn sẽ chịu trách nhiệm chi trả các khoản chi phí này khi nguyên đơn không cho bị đơn mượn quyền sử dụng đất nữa. Bị đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng thời gian mượn 15 năm, hết thời gian mượn thì tài sản trên đất sẽ được giao cho nguyên đơn, ngoài ra mỗi năm bị đơn đưa cho nguyên đơn 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không có thực hiện việc trả tiền cho nguyên đơn như đã thỏa thuận. Lời trình bày của bị đơn cũng không được nguyên đơn thừa nhận nên không có giá trị ràng buộc giữa các bên. Trên thực tế, từ khi bị đơn xây dựng xong phòng trọ, bị đơn cho thuê phòng trọ và thu toàn bộ lợi nhuận, không có chia lợi nhuận cho

nguyên đơn, bị đơn cho rằng có phụng dưỡng nguyên đơn nhưng đó là do sự tự nguyện của bị đơn, đồng thời bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền bị đơn bỏ ra để xây dựng phòng trọ là 900.000.000 đồng. 18 căn phòng trọ được xây dựng từ năm 2012, bị đơn đã khai thác sử dụng và thu hoa lợi từ việc cho thuê phòng trọ đã hơn 07 năm, theo Biên bản định giá ngày 12/02/2020 thì tỷ lệ sử dụng còn lại của tài sản gắn liền với đất là 80%, do đó khi giao lại tài sản cho nguyên đơn thì bị đơn được bồi hoàn giá trị tài sản theo định giá của Hội đồng định giá tài sản là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Bị đơn kháng cáo cho rằng quyền lợi của bị đơn chưa được bảo đảm nhưng không yêu cầu định giá lại và cũng không có chứng cứ chứng minh chi phí thực tế đã bỏ ra nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần này.

[2.4.2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền san lấp đất cho bị đơn với số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy, theo lời trình bày của ông Lê Văn H2 (cha của bị đơn) tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/5/2020 (BL109), ông H2 khai trước đây ông H2 có kêu bị đơn lấy một phần đất phơi khô đem bán, bị đơn đã lấy tiền bán đất nuôi các em còn nhỏ, sau này bị đơn có xin nguyên đơn cho xây phòng trọ và nhờ ông H2 kêu xe đổ đất san lấp mặt bằng khoảng hơn 100 xe đất, giá bao nhiêu thì ông H2 không biết. Lời khai của ông H2 phù hợp với lời khai của nguyên đơn xác định trước đây ông H đã mức đất bán nên khi xây dựng phòng trọ phải san lấp đất trả lại. Ông H cho rằng đã bỏ ra 200.000.000 đồng san lấp mặt bằng nhưng không có chứng cứ chứng minh chi phí thực tế, đồng thời Hội đồng định giá không thể định giá được, các bên không thỏa thuận về giá, mặt khác bị đơn là người hưởng lợi từ việc đầu tư xây dựng kinh doanh phòng trọ do đó bị đơn phải bỏ ra chi phí đầu tư xây dựng bao gồm cả việc san lấp mặt bằng, do tại cấp phúc thẩm bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét kháng cáo của bị đơn về phần này.

[2.4.3] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 có nội dung giống với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa bà H1 cho rằng việc khởi kiện và ủy quyền của nguyên đơn không đúng ý của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H1.

[2.4.4] Ngoài ra, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 kháng cáo cho rằng bị đơn có đầu tư 18 đồng hồ nước, 18 đồng hồ điện giá trị khoảng 5.000.000 đồng nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Tại đơn trình bày kháng cáo bổ sung và tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng do trước đây hai bên không có yêu cầu định giá 18 đồng hồ điện, 18 đồng hồ nước nên nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 5.000.000 đồng. Tổng cộng: Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền: 637.449.480 đồng + 85.600.000 đồng + 5.000.000 đồng = 728.049.480 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn do đó Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[2.5] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị bồi thường.

[2.6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[2.7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 không phải chịu. Nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Hồng T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Phước H phải thanh toán cho bà T số tiền 420.000.000 đồng.

2. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Phước H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Hồng T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phước H.

- Ghi nhận sự nguyện của ông Lê Phước H, bà Phạm Thị H1 giao cho bà Lưu Hồng T quyền sử dụng đất diện tích 1.184,2 m² (diện tích đo đạc thực tế 1.040,5 m²) thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 192 (tờ gốc 19), tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00237/TTLT ngày 27/5/2005 cho hộ bà Lưu Hồng T và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 18 căn phòng trọ, kết cấu nhà một tầng, mái tôn, có trần, cột gạch, tường xây tô, nền gạch men, có nhà vệ sinh bên trong, tổng diện tích phòng trọ là 309 m², diện tích gác bê tông trong phòng trọ 137,7 m², sân xi măng tổng diện 111 m², mái che lợp bằng tôn 26,25 m². Bà T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Ghi nhận sự nguyện của bà Lưu Hồng T bồi thường cho ông Lê Phước H giá trị tài sản trên đất là 18 căn phòng trọ, gác bê tông trong phòng, sân xi măng, mái che lợp bằng tôn, 18 đồng hồ điện, 18 đồng hồ nước số tiền là 642.449.480 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

- Buộc bà Lưu Hồng T phải trả cho ông Lê Phước H tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất số tiền 85.600.000 đồng (tám mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

Tổng cộng: Bà Lưu Hồng T phải thanh toán cho ông Lê Phước H số tiền là 728.049.480 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Hồng T về yêu cầu bị đơn ông Lê Phước H phải trả lại 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng) tiền ông H thu được từ việc cho thuê phòng trọ.

2.3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phước H về yêu cầu nguyên đơn bà Lưu Hồng T phải thanh toán 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đồ đất san lấp mặt bằng và 262.550.520 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi ngàn năm trăm hai mươi đồng) tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất.

2.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu đã rút, gồm: Không yêu cầu hoàn trả số tiền cho thuê trạm thu phát sóng Viettel số tiền là 384.000.000 đồng (ba trăm tám bốn triệu đồng), không yêu cầu trả lại một phần số tiền cho thuê phòng trọ 1.653.600.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

2.5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn phải nộp 2.811.512 đồng (hai triệu tám trăm mười một ngàn năm trăm mười hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp, trả lại cho nguyên đơn 7.188.488 đồng (bảy triệu một trăm tám mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng).

Bị đơn phải nộp 2.811.512 đồng (hai triệu tám trăm mười một ngàn năm trăm mười hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp, trả lại cho bị đơn 7.188.488 đồng (bảy triệu một trăm tám mươi tám ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lưu Hồng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Phước H phải chịu 22.502.020 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm lẻ hai ngàn không trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 23.784.000 đồng (hai mươi ba triệu bảy trăm tám bốn ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0046146 ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông H 1.281.980 đồng (một triệu hai trăm tám mươi một ngàn chín trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lưu Hồng T được miễn.

- Hoàn trả cho bị đơn ông Lê Phước H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0047022, 0047023 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS tp. T;
- TAND tp. T;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai