TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 277 /2020/DS-PT
Ngày 09 – 12 – 2020
V/v tranh chấp đòi lại nhà cho thuê và đòi lại đất cho sử dụng nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Huỳnh Văn Út

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 284/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp đòi lại nhà cho thuê và đòi lại đất cho sử dụng nhờ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh L1, sinh năm 1954 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

- *Bị đơn*:

1. Anh Huỳnh T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh T1: Ông Kim Chan Đa Ra, sinh năm 1987; địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Bà Lê Tuyết N, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

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

1. Chị Trần Kiều L2, sinh năm 1989 (Có mặt);

2. Anh Huỳnh Minh T2, sinh năm 1981 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện N, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo*: Anh Huỳnh T1 và bà Lê Tuyết N, là bị đơn; Chị Trần Kiều L2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Huỳnh L1 trình bày:*

Ngày 19/12/2007, ông L1 và bà Lê Tuyết N thuận tình ly hôn và đã phân chia tài sản chung vào ngày 05/12/2007. Theo đó, ông L1 được hưởng phần đất do ông L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất ông L1 được chia có một trại giống giao cho bà N hưởng, thỏa thuận sau này bà N có bán trại giống thì trả mặt bằng lại cho ông L1; giao cho ông nuôi dưỡng con chung tên Huỳnh T1, bà N nuôi dưỡng 03 con chung. Quá trình sử dụng đất, năm 2014 ông L1 có xây dựng 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương; đến ngày 17/3/2017, ông làm hợp đồng cho anh T1 thuê căn nhà và đất trên, thời hạn thuê 02 năm tính từ ngày 15/8/2016 đến ngày 15/8/2018. Khi hợp đồng hết hạn, ông yêu cầu nhận lại nhà đất nhưng anh T1 không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, vào năm 2018 ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Do khi làm việc tại Tòa, ông và bà N, anh T1 đã thỏa thuận được với nhau, theo thỏa thuận anh T1 đồng ý trả nhà và đất, bà N đồng ý di dời trại giống đi nơi khác, trả lại mặt bằng cho ông L1 nên ông L1 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Nhưng từ đó đến nay, bà N và anh T1 không thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận, bà N không di dời trại giống trả lại mặt bằng; anh T1 không giao trả nhà và đất đã thuê mà còn có hành vi ngược đãi ông L1. Do đó, ông L1 khởi kiện yêu cầu anh T1 trả căn nhà đã thuê, bà N phải di dời trại giống trả lại mặt bằng cho ông L1.

- *Theo bà Lê Tuyết N trình bày:*

Phần đất này là tài sản chung của bà và ông L1 trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2007, bà N và ông L1 ly hôn có thỏa thuận phân chia cho ông L1 phần đất này, trại giống giao cho bà đến khi bán được thì trả mặt bằng lại cho ông L1. Năm 2018, trại giống ngưng hoạt động cho đến nay vì ông L1 có hành vi ngăn cản. Bà thừa nhận trại giống của bà được xây dựng trên phần đất của ông L1 nhưng bà không đồng ý di dời vì chưa có người mua lại. Trường hợp, ông L1 đồng ý mua thì bà đồng ý bán cho ông L1 với giá 120.000.000 đồng. Bà N không đồng ý di dời trại giống vì bà thực hiện đúng thỏa thuận theo biên bản phân chia tài sản chung ngày 05/12/2007 do chưa bán được trại giống.

- *Theo anh Huỳnh T1 trình bày:*

Năm 2007, cha mẹ anh ly hôn có thỏa thuận giao cho ông L1 phần đất này. Ông L1 nhận trách nhiệm nuôi dưỡng anh và anh là người thừa kế của ông L1, cùng nhau quản lý, sử dụng đất. Năm 2011, ông L1 và anh xây dựng căn nhà ngang 3,8m, dài 13m, nền gạch bông, mái lợp tol lạnh, vách tường, đòn tay dầu trị giá 50.000.000 đồng, đây là tiền thu hoạch từ vuông tôm của ông L1. Ngày 15/8/2016 (âm lịch), anh và ông L1 thỏa thuận cho anh thuê nhà và đất (đến ngày

17/3/2017 mới lập hợp đồng), thời gian thuê 02 năm, giá thuê 30.000.000 đồng/năm. Anh đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất và đã giao trả đất cho ông L1. Năm 2018, ông L1 kiện đòi nhà, đất nên anh đồng ý trả và thỏa thuận ông L1 có nghĩa vụ trả hết các chi phí sinh hoạt trong gia đình, anh được nuôi và thu hoạch cua trong vuông, anh đã thực hiện đúng như cam kết. Nay ông L1 yêu cầu anh trả căn nhà, anh không đồng ý.

- Theo chị Trần Kiều L2 trình bày:

Năm 2014, chị về làm dâu trong gia đình của ông L1, nhưng không biết nguyên nhân gì mà ông L1 không chịu ở chung, dọn đồ ra ở riêng và đòi lại nhà. Nay chị xác định chị không có lỗi và không đồng ý giao trả nhà cho ông L1.

- Theo anh Huỳnh Minh T2 trình bày:

Từ năm 2007, trại giống của bà N tạm giao lại cho anh và anh T1 quản lý để sản xuất. Đến năm 2018, ông L1 ngăn cản, kiện ra Tòa án nên không còn sản xuất cho đến nay. Ngoài tài sản của bà N hiện có, anh có mua sắm thêm các vật dụng khác để sử dụng cho trại giống như: 01 máy bơm, 01 máy hút nước, thao, ống nước và nhiều tài sản sinh hoạt khác. Anh xác định trại giống là của bà N và đồng ý với yêu cầu của bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:24/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh L1.

Buộc bà Lê Tuyết N, anh Huỳnh T1 và anh Huỳnh Minh T2 phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản là 01 trại giống có kích thước ngang 12,7m, dài 21,1m, cột bê tông cốt thép, đòn tay tràm, lợp tol lạnh, vách thiết, nền tráng xi măng qua định giá bằng 10.000.000 đồng và 08 cái bể bằng composite $4m^3$, 04 cái bể bằng composite $5m^3$, 03 cái bể bằng composite $10m^3$, 01 máy bơm, 01 máy hút nước, thao, ống nước và tài sản sinh hoạt khác nằm trong trại giống ra khỏi phần đất của ông Huỳnh L1 tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Buộc anh Huỳnh T1 và chị Trần Kiều L2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh L1 01 căn nhà cấp 4, ngang 3,85m, dài 17,40m tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, nhà được xây dựng trên đất của ông Huỳnh L1. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/9/2020, anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N có đơn kháng cáo cùng nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Đại diện theo ủy quyền của anh T1 phát biểu: Căn nhà là do anh T1 và ông L1 cùng xây dựng chung, nguồn vốn xây dựng từ việc anh T1 và ông L1 cùng sản xuất phần đất của ông L1 có được. Khi ly hôn, ông L1 tự nguyện nuôi con là anh

T1; hiện nay anh T1 không có điều kiện về nơi ở, nếu trả lại nhà cho ông L1 thì anh T1 cùng gia đình không có chỗ ở.

Bà N phát biểu: Bà thực hiện đúng theo thỏa thuận phân chia tài sản vào năm 2007, không vi phạm nên không đồng ý di dời trại giống.

Chị L2 phát biểu: Khi cưới chị về, chị đã ở tại căn nhà này, nên không đồng ý trả căn nhà lại cho ông L1.

Ông L1 phát biểu: Ông đã để cho bà N sử dụng trại giống trên phần đất của ông từ năm 2007 đến nay; trại giống chiếm hết phần đất mặt tiền của ông, nếu ông muốn sên vét cải tạo phần đất thì không có chổ để đổ đất. Năm 2018, bà N đồng ý tự di dời trại giống để trả lại đất cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. 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 anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N ; giữ nguyên bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông L1 và bà N thuận tình ly hôn ngày 19/12/2007 theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số: 31/2007/QĐST-HNGĐ ngày 19/12/2007 của Toà án nhân dân huyện Năm Căn. Trước khi công nhận thuận tình ly hôn, ngày 05/12/2007 ông L1 và bà N đã có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung, giao ông L1 được hưởng phần đất tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất ông L1 được chia có một trại giống, các bên thỏa thuận giao cho bà N hưởng, sau này bà N bán trại giống thì trả mặt bằng lại cho ông L1. Sau khi thoả thuận phân chia, đến ngày 10/4/2017 ông L1 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo thẩm định thực tế, trại giống năm trên phần đất của ông L1 có kích thước ngang 12,7m, dài 21,1m, cột bê tông cốt thép, đòn tay tràm, mái lợp tol lạnh, vách thiết, nền tráng xi măng và các tài sản dùng để sử dụng trại giống gồm: 08 cái bể bằng composite 4m^3, 04 cái bể bằng composite 5m^3, 03 cái bể bằng composite 10m^3 là tài sản của bà N; 01 máy Đê 22 gắn với 01 limô 3kg; nhiều loại tài sản khác của anh T2. Mặc dù bà N cho rằng bà thực hiện đúng theo thoả thuận khi phân chia tài sản, nhưng thực tế từ năm 2007 đến nay bà N đã giao trại giống cho anh T2 và anh T1 sử dụng và từ năm 2018 đến nay trại giống không còn hoạt động. Hơn nữa, vị trí trại giống nằm ở phần mặt tiền của phần đất ông L1 được chia, đã ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng đất của ông L1. Do có nhu cầu sử dụng phần đất mặt tiền, nên năm 2018 ông L1 đã khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Năm Căn yêu cầu bà N di dời trại giống để trả lại đất cho ông L1 và bà N đã đồng ý tự di dời trại giống trả lại mặt bằng cho ông L1 nên ông L1 rút đơn khởi kiện, Toà án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau khi ông L1 rút đơn khởi kiện thì phía bà N, anh T1 không thực hiện di dời trại giống theo thoả thuận nên ông L1 tiếp tục khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông L1 là chính đáng, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 buộc bà N cùng với anh T2, anh T1 có nghĩa vụ di dời trại giống và các tài sản sử dụng cho trại giống để trả lại đất cho ông L1 là có căn cứ.

[2] Đối với 01 máy Đê 22 gắn với 01 limô 3kg sử dụng cho trại giống, ông L1 và bà N không thoả thuận được đây là tài sản của ông L1 hay bà N, ông L1 không yêu cầu di dời nên cấp sơ thẩm không buộc di dời là phù hợp. Trường hợp ông L1 và bà N có tranh chấp không thoả thuận được thì có quyền khởi kiện để yêu cầu xác định quyền sở hữu của mình đối với tài sản này theo quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của ông L1 buộc anh T1 giao trả nhà, xét thấy: Căn nhà do ông L1 xây dựng trên phần đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông L1; nguồn tiền xây dựng có được cũng từ hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản (phần đất) của ông L1 nên được xác định là tài sản riêng của ông L1; Do đó, mới có việc anh T1 đồng ý ký kết hợp đồng thuê đất và nhà của ông L1 vào ngày 17/3/2017. Theo hợp đồng thuê thể hiện thời hạn thuê 02 năm, tính từ ngày 15/8/2016 đến ngày 15/8/2018. Khi hết hạn hợp đồng, anh T1 không thực hiện trả lại nhà và đất cho ông L1; ông L1 khởi kiện đòi lại thì anh T1 đồng ý giao trả nhà và đất nhưng chỉ thực hiện giao trả đất, chưa thực hiện việc trả nhà. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1, buộc anh T1 và chị L2 có trách nhiệm giao trả căn nhà lại cho ông L1 là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N phải chịu theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh L1.

Buộc bà Lê Tuyết N, anh Huỳnh T1 và anh Huỳnh Minh T2 phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản là 01 trại giống có kích thước ngang 12,7m, dài 21,1m, cột

bê tông cốt thép, đòn tay tràm, lợp tol lạnh, vách thiết, nền tráng xi măng (định giá bằng 10.000.000 đồng) và 08 cái bể bằng composite 4m^3, 04 cái bể bằng composite 5m^3, 03 cái bể bằng composite 10m^3, 01 máy bơm, 01 máy hút nước, thao, ống nước và tài sản sinh hoạt khác nằm trong trại giống ra khỏi phần đất của ông Huỳnh L1 tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau để trả lại đất cho ông Huỳnh L1.

Buộc anh Huỳnh T1 và chị Trần Kiều L2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh L1 01 căn nhà cấp 4, ngang 3,85m, dài 17,40m tọa lạc ấp 4, xã Hàng Vịnh, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, nhà được xây dựng trên đất của ông Huỳnh L1.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 28/10/2019)

-Về chi phí tố tụng: Buộc anh Huỳnh T1 và bà Lê Tuyết N mỗi người phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh L1 số tiền 4.863.500 đồng.

Kể từ ngày ông L1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà N và anh T1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Huỳnh T1 và bà Lê Tuyết N mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: anh Huỳnh T1, chị Trần Kiều L2 và bà Lê Tuyết N mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 14/9/2020, anh T1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007354, chị L2 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007355, bà N đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007353 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được đối trừ chuyển thu án phí.

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

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 thoả 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:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;*
- *Chi cục THADS huyện Năm Căn;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

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

Nguyễn Thành Lập