

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số 72/2022/DS-PT

Ngày 17-6-2022

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất và yêu cầu tháo
dỡ, di dời công trình kiến
trúc, cây trồng trên đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, cây trồng trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn L.

Địa chỉ: Ấp M, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Vĩnh T – Văn phòng Luật sư Nguyễn T – HG – Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang, có mặt.

Địa chỉ: Số 37 Ngô Quốc Tr, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị T1.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị P.

Địa chỉ: Ấp Mỹ Chánh, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kiều Ng.

Địa chỉ: Ấp M, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, có đơn xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày: Vào năm 2015, nguyên đơn có cho vợ chồng bị đơn Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 thuê toàn bộ diện tích đất khoảng 13.000m², giá thuê mỗi năm 10.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có làm hợp đồng, đến năm 2019 bị đơn đã trả lại đất và hoàn tất việc thuê đất.

Trong quá trình thuê đất bị đơn có cất nhà tiền chế ở nhờ trên đất bờ xáng, phía mặt trước có xây tường, nhà chính Ngng khoảng 5 mét, dài khoảng 12 mét; nhà phụ Ngng khoảng 3 mét, dài khoảng 10 mét, tổng diện tích khoảng 100m², chỉ là cất nhà ở đậu để tiện việc canh tác đất, không có làm giấy tờ gì, nay đã hết hợp đồng thuê đất, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc là 300m² (Trong đó tự tháo dỡ di dời căn nhà có diện tích khoảng 100m²) để trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 03.6.2021 (bút lục 47), nguyên đơn xác định: Các cây trồng là do nguyên đơn gởi tiền cho bà Trần Thị P mua cây giống để bị đơn trồng. Khi bị đơn trả lại đất, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ các loại cây trồng theo định giá thị trường nhưng phải khấu trừ lại 1.000.000 đồng tiền mua cây giống.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định: yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất, tự tháo dỡ di dời căn nhà ở diện tích 90,4m² theo lược đồ, bao gồm: nhà chính, nhà phụ, mái che, hàng rào và lối đi. Nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng là 10.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 thống nhất trình bày: vào năm 2011, bị đơn đi làm công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh, lúc này nguyên đơn (cậu ruột) có kêu vợ chồng bị đơn về làm trên đất nguyên đơn, khi về có cất nhà tạm để ở và nguyên đơn có hứa cho hẳn một nền nhà để ở nhưng không có làm giấy tờ gì, sau bốn năm thì nhà hư hỏng nên bị đơn sửa lại nhà tiền chế, lợp tol, phía trước có xây mặt dựng, nhà Ngng 4,9 mét, dài 12 mét, nhà được cất năm 2018 với giá 65.000.000 đồng, cũng trong năm 2018 bị đơn trả lại đất thuê chỉ còn ở lại trên căn nhà.

Năm 2019 bị đơn G đi lao động ở Hàn Quốc, ở nhà nguyên đơn kêu bị đơn T1 cất thêm căn nhà sau cho rộng: Ngng 2,8 mét, dài 12 mét giá khoảng 4.000.000 đồng. Khi cất nguyên đơn có đứng ra chỉ huy cho cất nhưng không có làm giấy tờ gì.

Trên đất bị đơn có trồng 40 cây tràm bông vàng, 40 cây cam, mù u và 20 cây dừa. Nay bị đơn đồng ý di dời căn nhà trên để trả lại đất nhưng yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời 69.000.000 đồng và trả lại giá trị các loại cây trồng phía bị đơn đồng ý khấu trừ lại 1.000.000 đồng mua cây giống của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu được hỗ trợ 40.000.000 đồng, vợ chồng bị đơn tìm nơi khác sinh sống, để lại toàn bộ vật kiến trúc và các loại cây trồng cho nguyên đơn sử dụng.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P trình bày: vào năm 2015, bà có nhận 1.000.000 đồng từ em ruột là Trần Văn L để mua cây giống, các cây đó do vợ chồng G, T1 trực tiếp trồng. Trước yêu cầu nguyên đơn, bà có ý kiến: Vì giữa các bên là cậu cháu trong thân tộc nên bà yêu cầu

nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn một số tiền thích hợp để bị đơn di dời vì vợ chồng bị đơn cũng khó khăn.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kiều Ng trình bày (có bị đơn Đinh Thị T1 chứng kiến): Hiện cháu đang sống chung với cha mẹ là Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1, ở nhờ trên phần đất ông L, nay ông L yêu cầu dỡ nhà thì cháu có cùng yêu cầu với cha, mẹ cháu.

Tại bản án sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Nguyễn Văn G, Đinh Thị T1 và Nguyễn Thị Kiều Ng trả lại ông Trần Văn L phần đất 300m², loại đất ở nông thôn (ONT) thuộc thửa 52, tờ bản đồ 77. Trong đó tự tháo dỡ, di dời căn nhà ở có diện tích 90,4m² bao gồm: Nhà chính, nhà phụ, mái che, hàng rào và lối đi láng xi măng có trên đất để trả lại đất cho ông Trần Văn L (Có lược đồ giải thửa ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đính kèm);

Nguyễn Văn G, Đinh Thị T1 và Nguyễn Thị Kiều Ng được lưu cư 06 tháng tại căn nhà ở Ấp M, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang để tìm nơi ở mới.

- Ông Trần Văn L được tiếp tục khai thác, sử dụng tất cả các loại cây trồng có trên đất tranh chấp.

- Về nghĩa vụ thanh toán: ông Trần Văn L có nghĩa vụ thanh toán lại cho Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 giá trị cây trồng là 27.420.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn ông Trần Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị T1 trả lại 300m² và ông không đồng ý trả giá trị cây trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo đối với phần trả giá trị cây trồng cho bị đơn. Đồng ý hỗ trợ 10.000.000đồng, không đồng ý trả 27.420.000đồng theo án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chỉ thống nhất hỗ trợ 10.000.000đồng giá trị cây trồng do tiền cây giống nguyên đơn bỏ ra mua, bị đơn thuê đất của nguyên đơn chỉ trồng mía, không thuê đất trồng các loại cây Tràm, Dừa, Cam.

Bị đơn trình bày: Cây trồng trên đất do bị đơn trồng và chăm sóc nên không đồng ý số tiền hỗ trợ 10.000.000đồng, yêu cầu trả giá trị theo chứng thư. Đối với phần giá trị căn nhà phải tháo dỡ, di dời do không an hiểm nên không làm đơn kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày: Ông L chỉ đưa bà 1000.000đồng mua cây giống, cây do ông G và bà phụ trồng, chăm sóc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của

pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 70% giá trị cây trồng theo chứng thư thẩm định là công sức trồng và chăm sóc cây.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” là đúng quy định. Tuy nhiên, đây là quan hệ tranh chấp chung theo nghĩa rộng, xét nội dung vụ án và yêu cầu cụ thể của đương sự thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp cho cụ thể như sau: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, cây trồng trên đất”.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Đinh Thị T1 trả lại 300m² đất, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[3.2] Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý trả giá trị cây trồng theo bản án sơ thẩm số tiền 27.420.000đồng. Xét thấy:

[3.2.1] Trên đất tranh chấp có trồng 40 cây tràm bông vàng, 40 cây cam, mù u và 20 cây dừa. Theo Chứng thư thẩm định giá số 121/BDS, ngày 02.6.2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất xác định: Các loại cây trồng có trên đất có tổng giá trị là 28.420.000 đồng.

[3.2.2] Các đương sự đều thừa nhận việc nguyên đơn cho gia đình bị đơn ở trên đất của nguyên đơn và có trả tiền hàng năm cho nguyên đơn. Thời điểm trồng cây nguyên đơn cho rằng có gửi tiền về cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà P mua cây giống và thuê người trồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thuê, mướn này, không cung cấp được số tiền cụ thể gửi bà P là bao nhiêu. Trong khi bị đơn ông G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P chỉ thừa nhận số tiền mua cây giống là 1.000.000đồng.

Bị đơn cho rằng bị đơn là người trực tiếp trồng và chăm sóc cây. Xét thấy, nguyên đơn đi làm xa đến năm 2019 mới về lại địa phương nên không thể là người trồng và trực tiếp chăm sóc cây nên lời trình bày này của bị đơn là phù hợp. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh ngoài việc chứng minh nguyên đơn chỉ bỏ ra 1.000.000 đồng là tiền mua cây giống. Đối với các cây trồng, nguyên đơn có thu hoạch và hưởng hoa lợi từ các cây trồng.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đến giá trị sử dụng cây, ổn định cho nguyên đơn phần cây trồng trên đất và buộc nguyên đơn trả giá trị cho bị đơn theo chứng thư thẩm định, bị đơn trả tiền cây giống cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000đồng nhưng là người cao tuổi và có đơn nên được miễn theo quy định.

Các vấn đề khác trong vụ án, không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 và khoản 1 Điều 228 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 100, Điều 202 và 203 Luật đất đai.

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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý trả giá trị cây trồng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 300m².

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Nguyễn Văn G, Đinh Thị T1 và Nguyễn Thị Kiều Ng trả lại ông Trần Văn L phần đất 300m², loại đất Ở nông thôn (ONT) thuộc thửa 52, tờ bản đồ 77. Trong đó tự tháo dỡ, di dời căn nhà ở có diện tích 90,4m² bao gồm: Nhà chính, nhà phụ, mái che, hàng rào và lối đi láng xi măng có trên đất để trả lại đất cho ông Trần Văn L (Có lược đồ giải thửa ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đính kèm);

Nguyễn Văn G, Đinh Thị T1 và Nguyễn Thị Kiều Ng được lưu cư 06 tháng tại căn nhà ở Ấp M, xã Hiệp H, huyện P, tỉnh Hậu Giang để tìm nơi ở mới.

- Ông Trần Văn L được tiếp tục khai thác, sử dụng tất cả các loại cây trồng có trên đất tranh chấp.

- Về nghĩa vụ thanh toán: ông Trần Văn L có nghĩa vụ thanh toán lại cho Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 giá trị cây trồng là 27.420.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Trần Văn L được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007285, ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng), ông Trần Văn L đã nộp xong. Buộc Nguyễn Văn G và Đinh Thị T1 phải nộp 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng) để hoàn trả lại ông Trần Văn L.

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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn L được miễn theo quy định.

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 5 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 17/6/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P, Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Quốc Tuấn