

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 56/2021/DS-PT

Ngày: 30-12-2021

V/v “Kiện đòi tài sản là quyền
sử dụng đất; Yêu cầu hoàn lại
giá trị tài sản trên đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:

Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm
2021 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hoàn lại giá trị tài
sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2021/QĐ-PT ngày
21 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1966 (*vắng mặt*);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1992 (*có mặt*);

Cùng địa chỉ: Số 254 đường Y, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1980 (*có mặt*);

Địa chỉ: Khu phố K1, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1964 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: Số 254 đường Y, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thùy C, sinh năm 1989 (*có mặt*);

Địa chỉ: Thôn K1, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1982 (*có mặt*);

Địa chỉ: Khu phố K1, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lê Xuân T trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 diện tích 2.772m² (nay là thửa số 185, tờ bản đồ 18 diện tích 2.437m²) tọa lạc tại K1 – K – N là do ông Lê Văn D nhận chuyển nhượng năm 1994. Năm 1999 thửa đất này đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số K 928828 ngày 23/12/1999 cho hộ ông Lê Văn D, năm 2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi GCNQSD đất thành CQ 100659 ngày 04/4/2019. Diện tích biến động giữa sổ cũ và sổ mới do ông D cắt đất để chuyển mục đích cho con gái là Lê Thị Thùy C với diện tích 300m². Ông Lê Xuân T khẳng định quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 18 là của vợ chồng ông D, bà T2. Các con không đóng góp công sức tạo lập hay giữ gìn làm tăng giá trị đất.

Năm 2012, ông Hồ Văn S cùng vợ chồng Lê Văn T1, Nguyễn Thị M có xin ông D cho xây dựng nhà ở tạm trên một phần thửa đất số 185 hiện nay, vị trí nằm phía sau nhà của gia đình ông D. Ông D, bà T2 đồng ý cho mượn đất xây nhà nhưng điều kiện là khi ông T1, bà M có điều kiện xây nhà thì phải tự dọn dẹp, di dời hết diện tích xây dựng này để trả lại mặt bằng đất mà không được bồi thường, hỗ trợ gì. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ nói miệng nhưng vợ chồng ông T1 cũng đồng ý. Năm 2019, thấy vợ chồng ông T1, bà M có điều kiện kinh tế ổn định, có đất để xây nhà (do ông S cho) nhưng không chịu dọn đi trả lại đất nên ông D làm

đơn khởi kiện đến Ủy ban nhân dân thị trấn K. Do hòa giải không thành nên ông D làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Nay ông D, bà T2 yêu cầu vợ chồng ông T1, bà M phải trả lại diện tích đất đã mượn để xây nhà là 75,29m².

Đối với các công trình xây dựng trên diện tích này gồm nhà cấp 4B diện tích 45,38m², mái che nền xi măng móng đá chẻ diện tích 27,18m² và 01 hầm rút nhà vệ sinh xây nổi diện tích 2,73m² ông D, bà T2 yêu cầu vợ chồng ông T1 phải tháo dỡ, di dời để trả đất. Ông D, bà T2 không đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà trên đất là 66.017.000đ như yêu cầu phản tố của ông T1 và cũng không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

Về chi phí thẩm định, định giá đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông đồng ý với lời khai của nguyên đơn về việc vào năm 2012 có xin ông D cho xây nhà trên đất của ông D để ở tạm (vì ông D gọi mẹ ông bằng dì ruột). Khi vợ chồng ông xây nhà thì ông D tự nguyện chỉ đất cho xây, không nói khi nào trả đất và không thỏa thuận khi đất trả thì nhà trên đất sẽ như thế nào. Việc ông D chỉ đất cho vợ chồng ông xây có 03 người em ruột của ông là ông Đ, ông C, ông T3 và cha dượng ông là ông Hồ Văn S biết. Việc vay mượn đất xây nhà chỉ nói miệng không lập văn bản và vợ chồng ông đã ở trên căn nhà cấp 4B này từ năm 2012 cho đến đầu năm 2021. Thời gian từ năm 2012 cho đến nay căn nhà do vợ chồng ông xây dựng không bị cơ quan nào xử phạt. Giữa gia đình ông D và vợ chồng ông cũng không xảy ra tranh chấp gì từ năm 2012 đến năm 2019. Năm 2019 con ông D là Lê Văn Thành thay ông D gặp vợ chồng ông và đòi lại đất nhưng do chưa xây dựng được nhà và không thỏa thuận được về căn nhà do vợ chồng ông xây dựng nên mới xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, gia đình ông D gây khó khăn không cho ở, rào lối đi không cho đi lại nên vợ chồng ông đã vay mượn để xây nhà và đã dọn về nhà mới ở từ đầu năm 2021. Nay vợ chồng ông đồng ý trả cho ông D diện tích đất 75,29m² nhưng yêu cầu ông D phải hoàn lại giá trị căn nhà gắn liền đã xây dựng trên đất cho vợ chồng ông theo giá trị mà Hội đồng giá đã xác định tổng cộng là 66.017.000đ.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với yêu cầu của ông D và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1. Vợ chồng bà đồng ý trả lại diện tích đất đã mượn để xây nhà là $75,29m^2$, yêu cầu ông D hoàn trả giá trị căn nhà xây dựng trên đất cho vợ chồng bà là 66.017.000đ vì công trình xây dựng trên đất thì không thể di dời được. Vợ chồng bà xây nhà, sinh sống trên đất là được sự cho phép của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 688, khoản 4 Điều 3, các điều 496, 497, 498 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án .

Tuyên bố: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D đối với bị đơn ông Lê Văn T1 về việc khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích $75,29m^2$ là một phần đất của số 185, tờ bản đồ số 18 diện tích $2.472m^2$ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi GCNQSD đất số CQ 100659 ngày 04/4/2019 cho hộ ông Lê Văn D.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất $75,29m^2$ là một phần của đất số 185, tờ bản đồ 18 diện tích $2.472m^2$.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị tài sản xây dựng trên đất trị giá 66.017.000đ.

Tuyên xử:

1/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Thủy diện tích $75,29m^2$ tương ứng với các điểm ABCDEFGH theo Trích lục bản đồ địa

chính ngày 07/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh N, là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ 18 diện tích 2.472m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi GCNQSD đất CQ 100569 ngày 04/04/2019 cho hộ ông Lê Văn D. Đất tọa lạc tại K1 – K – N – Ninh Thuận.

2/ Giao cho ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thu Thủy được quyền sở hữu căn nhà cấp 4B và công trình xây dựng kèm theo trên diện tích $75,29\text{m}^2$ đất nông nghiệp là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ 18 diện tích 2.472m^2 gồm:

- Nhà cấp 4B diện tích $45,38\text{m}^2$;
- Mái che bằng tôn kèo gỗ, nền xi măng đá chẻ diện tích $27,18\text{m}^2$;
- 01 hầm rút nhà vệ sinh xây nổi $2,73\text{m}^2$.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 66.017.000đ (*Sáu mươi sáu triệu không trăm mười bảy ngàn đồng*).

Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản được giao theo quy định của pháp luật.

Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N.

3/ Buộc ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các tài sản trên diện tích $75,29\text{m}^2$ là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ 18 diện tích 2.472m^2 cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M là 66.017.000đ (*Sáu mươi sáu triệu không trăm mười bảy ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/10/2021, ông Lê Xuân T có đơn kháng cáo; Ngày 14/10/2021, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có đơn kháng cáo. Nội dung đơn kháng cáo của ông T, bà T2 không đồng ý hoàn lại giá trị nhà và vật kiến trúc cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M số tiền 66.017.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được toàn bộ nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền hợp pháp nên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử.

- Về việc giải quyết vụ án:

Các đương sự đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung cần phải giải quyết theo nội dung kháng cáo.

Việc thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án công nhận, cụ thể như sau: Vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 75,29m² đất; Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền sở hữu tài sản, vật kiến trúc trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4B diện tích 45,38m²; Mái che bằng tôn kèo gỗ, nền xi măng đá chẻ diện tích 27,18m²; 01 hầm rút nhà vệ sinh xây nổi 2,73m². Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị vật kiến trúc, tài sản trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M là 30.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Văn D ủy quyền cho ông Lê Xuân T. Bà Nguyễn Thị Thanh T2 ủy quyền cho bà Lê Thị Thùy C.

[1.2] Các đương sự có mặt tại phiên tòa thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung cần giải quyết theo phạm vi yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện. Việc thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật; không trái đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2] Nội dung thỏa thuận của các đương sự:

[2.1] Vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 75,29m² đất. Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền sở hữu tài sản, vật kiến trúc trên diện tích đất 75,29m² do vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M hoàn trả gồm: 01 căn nhà cấp 4B diện tích 45,38m²; Mái che bằng tôn kèo gỗ, nền xi măng đá chẻ diện tích

27,18m²; 01 hầm rút nhà vệ sinh xây nổi 2,73m². Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị vật kiến trúc, tài sản trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M là 30.000.000đ (*ba mươi triệu đồng*).

[2.2] Chi phí thẩm định, định giá được giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Điều chỉnh án phí sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên, Căn cứ Điều 300, Điều 308 khoản 2 của BLTTDS, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Sửa bản án sơ thẩm (khách quan);

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các Điều 26, 35, 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 688, khoản 4 Điều 3, các điều 496, 497, 498 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 75,29m² đất. Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền sở hữu tài sản, vật kiến trúc trên diện tích đất 75,29m² do vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M hoàn trả gồm: 01 căn nhà cấp 4B diện tích 45,38m²; Mái che bằng tôn kèo gỗ, nền xi măng đá chẻ diện tích 27,18m²; 01 hầm rút nhà vệ sinh xây nổi 2,73m². Diện tích đất 75,29m² tương ứng với các điểm ABCDEFGH theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh N, là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ 18, diện tích 2.437m² tọa lạc tại khu phố K1, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CQ 100659, số vào sổ CS 01436 ngày 04/4/2019 cho hộ ông Lê Văn D.

2. Vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị vật kiến trúc, tài sản trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

3. Ông Lê Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn D 1.450.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản (sơ thẩm).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải liên đới không phân chia phần chịu 300.000đ án phí được khấu trừ vào 1.650.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024736 ngày 15/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Hoàn trả cho ông Lê Văn T1 tiền tạm ứng án phí thừa là 1.350.000đ (*Một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải liên đới không phân chia phần chịu 1.500.000đ án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021570 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải liên đới không phân chia phần nộp án phí còn thiếu là 1.200.000đ (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*).

4.2. Án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 (ông Lê Xuân T nộp thay) 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003226 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

- Hoàn trả cho ông Lê Xuân T 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003221 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 30/12/2021)./.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên