

Bản án số: 154/2021/DSPT
Ngày 03/11/2021
V/v “Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Trường Thọ

Ông Nguyễn Văn Trường

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ngọc Trinh -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà
Đoàn Thị Kim Tuyền- Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2021/TLPT - DS ngày 11/10/2021 về
việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS-ST ngày 15 tháng 06 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2021/QĐPT-DS
ngày 15 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Quan H, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H là ông Quan H sinh năm
1961 (văn bản ủy quyền ngày 30/6/2020, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B là anh Nguyễn Văn C, sinh
năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020, có mặt).

Tất cả cùng địa chỉ: ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B là anh Nguyễn Hoàng Đ – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976 (con ông Ba, vắng mặt).
2. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1978 (con ông Ba, vắng mặt).
3. Chị Nguyễn Mỹ C, sinh năm 1988 (con dâu ông Ba, vắng mặt).
4. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1968 (con ông Ba, vắng mặt).
5. Nguyễn Văn C, sinh năm 1976 (con ông Ba, có mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị H, anh B, chị C là anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020, có mặt).

Tất cả cùng địa chỉ: ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Mang Th; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp là ông Dương Kiện T – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh huyện Mang Th (ủy quyền theo quyết định số 2965/QĐ-HĐTV-PC ngày 27/12/2019).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền lại là Ông Lê Minh P – Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Hòa M (văn bản ủy quyền số 78/NHNMT-UQ, ngày 26/11/2020, vắng mặt).

- *Người kháng cáo :* Ông Quan H và bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn B là bị đơn, anh Nguyễn Văn C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Quan H và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông H và bà H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất thửa 134 (thửa củ 688), diện tích 404m², tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th tỉnh Vĩnh Long được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016, quyền sử dụng thửa đất 134 này ông H đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Mang Th – Phòng giao dịch Hòa M. Do gia đình ông B không có đất ở nên vào năm 1995 chính quyền địa phương vận động ông H cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Tôn Thị U (đã chết) cất nhờ căn nhà tình nghĩa trên diện tích đất 62m² có làm tờ thỏa thuận ngày 24/4/1995. Thời điểm đó gia đình ông B đang được nhà nước xét cấp phần đất khác diện tích khoảng 2.600m² ở cùng

ấp. Sau này con ông B là anh C có xây dựng thêm tiệm hớt tóc, nhà bếp và trồng cây ngoài phạm vi 62m². Vào năm 2015 vợ chồng ông H đã khởi kiện yêu cầu hộ ông B trả lại phần đất đang sử dụng có diện tích 350,3 m². Tại bản án dân sự phúc thẩm số 01/2015/DSPT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, cho hộ ông Nguyễn Văn B tiếp tục được ở phần đất thực tế diện tích 350,3m² và khi gia đình ông B xây dựng công trình nào trên đất phải được sự đồng ý của ông H. Do gia đình ông B đã xây dựng thêm trên phần đất 350,3m² mà không hỏi ý kiến ông H đồng thời gia đình ông B đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.600m² tại ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long nên ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy tờ thỏa thuận cho ở nhờ quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Nguyễn Văn B và bà Tôn Thị U. Yêu cầu ông B và những người trong gia đình ông B gồm Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Văn B, Nguyễn Mỹ C, Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng như tiệm hớt tóc, chuồng gà, phần nhà bếp để trả lại diện tích thực đo 350,3m² chiết thừa 134 (thừa củ 688) loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long. Ông H và bà H đồng ý cho gia đình ông B tiếp tục ở nhờ phần đất diện tích 62m² có gắn căn nhà tình nghĩa của ông B trên đất.

- Anh Nguyễn Văn C và anh C đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Mỹ C trình bày: Trước đây cả nhà ông H đã đồng ý cho gia đình ông B ở không thời hạn trên phần đất 350,3m². Phần tiệm hớt tóc trên đất là phương tiện kiếm sống của gia đình, nay đã hư hại nên anh C có sửa chữa lại; phần nhà bếp có che bạt nuôi gà chứ không có xây dựng kiên cố. Khi gia đình ông B lợp lại nhà tình nghĩa, sửa tiệm hớt tóc và xây dựng thêm phía sau nhà tình nghĩa thì không có hỏi ý kiến của ông H. Ông B đã được cấp quyền sử dụng đất 2.600m² đất, có trồng cây ăn trái trên đất, gia đình ông B không sinh sống trên phần đất này do không thuận tiện. Nay ông H chỉ cho gia đình ông B tiếp tục ở nhờ trên phần đất 62m² thì ông B không đồng ý; Trường hợp ông H đồng ý cho gia đình ông B được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 350,3m² thì ông B cũng không trả giá trị đất. Ông B đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình ông B được tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp theo nội dung của bản án số 01/2015/DSPT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, đề nghị được sửa chữa các công trình xây dựng khi xuống cấp, đối với việc xây dựng công trình mới hoặc kiên cố thì được sự đồng ý của gia đình ông H. Trường hợp gia đình ông B có chỗ ở khác thuận tiện sẽ tự tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần đất trên cho gia đình ông H.

Ông Lê Minh Ph đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh Mang Th – Phòng giao dịch Hòa M trình bày: Vào ngày 06/4/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Mang Th – Phòng giao dịch Hòa M có ký hợp đồng tín dụng số 7302LAV202001492 với ông Quan H để cho ông H vay số tiền 70.000.000 đồng, mục đích vay chăn nuôi bò, thời hạn vay 24 tháng, nghĩa vụ thanh toán được thực hiện theo quy định về cho vay không bảo đảm bằng tài sản. Để đảm bảo thực hiện khả năng thanh toán nợ ông H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 168937 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/8/2016 cho hộ ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 134, diện tích 404m² cho Ngân hàng. Ông H vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả gốc, lãi theo đúng quy định. Do đó, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS-ST ngày 15 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 192, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 265 và 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quan H và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Mỹ C, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời tiệm hớt tóc kết cấu khung sắt, tiền chế, mái tole, nền lát gạch men, vách tole, không trần; Nhà bếp kết cấu cột gạch, nền gạch tàu, vách tường+tol, mái lợp tole, không trần và toàn bộ các công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất để trả cho ông H và bà H diện tích 288,3m² gồm các mốc 17, 18, 20, 21, 22, 23, 11, 12, 25, 26, 17 thuộc chiết 688 -2 và 688-5 (nay thuộc chiết thửa 134 tờ bản đồ số 23, diện tích 404,0 m²) loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long do ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất.

- Giao cho nguyên đơn ông Quan H và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng một cây dừa nằm trong diện tích 288,3m² thuộc chiết 688 -2 và 688-5 (nay

thuộc chiết thửa 134 tờ bản đồ số 23, diện tích 404,0 m²) loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông H và bà H phải trả giá trị cây dừa cho hộ ông Nguyễn Văn B số tiền là 900.000 đồng.

- Hộ ông Nguyễn Văn B được quản lý, sử dụng phần đất gắn liền căn nhà tình nghĩa có diện tích 62 m² thuộc chiết thửa 688-3 gồm các mốc 12, 25, 26, 17, 12 (nay thuộc chiết thửa 134 tờ bản đồ số 23, diện tích 404,0 m²) loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long do ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: số tiền là 2.000.000 đồng nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 1.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Ba nộp trả cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, án phí và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2021 ông Quan H và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 62 m² thuộc tách thửa 688-3, trên đất có căn nhà tình nghĩa của ông B, tự nguyện cho hộ ông B tạm sử dụng đến khi nào ông có nhu cầu sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác. Hoặc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án buộc ông B giao trả đất cho ông H, bà H; đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà ông B theo định giá. Buộc ông B phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

- Ngày 28/6/2021 anh Nguyễn Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn B kháng cáo bản dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quan H lý do theo quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại. Bản án số 01/2015/DSPT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã có hiệu lực thi hành yêu cầu tiếp tục thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo ông H, bà H thay đổi kháng cáo đồng ý cho ông B được ở nhờ phần đất diện tích 62 m² có nhà tình nghĩa của ông Nguyễn Văn B cho đến hết đời của ông B, nếu các con ông B không trả đất sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác.

Tại phiên tòa anh C thay đổi kháng cáo yêu cầu ông H và bà H giao cho ông B được quyền sử dụng hợp pháp phần đất 350,3 m², sẽ trả giá trị đất cho ông H và bà H theo giá 300.000 đồng /m². Trong trường hợp ông H, bà H không đồng ý nhận

giá trị đất thì yêu cầu được tiếp tục ở nhờ trên phần đất 350,3m² cho đến khi nào có điều kiện di dời nhà thì sẽ trả đất.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quan H và bà Nguyễn Thị H. Hủy một phần bản án sơ thẩm và Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất thửa 688-3 diện tích 62 m² có nhà tình nghĩa của ông Nguyễn Văn B; Không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quan H và bà Nguyễn Thị H yêu cầu buộc ông B phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng; Không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn C đối với yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn C. Sửa án sơ thẩm; Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại thửa 688-4 diện tích 5,7m²; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quan H và bà Nguyễn Thị H; Buộc hộ ông Nguyễn Văn B trả giá trị đất thửa 134 cho hộ ông Quan H và bà Nguyễn Thị H số tiền 464.600.000 đồng (áp dụng giá đất trung bình giá bị đơn và nguyên đơn đưa ra là (2.000.000 đồng +300.000 đồng) : 2 = 1.150.000 đồng/m² x 404m² = 464.600.000 đồng). Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B thửa 134, diện tích 404 m², loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 168937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/8/2016 do hộ ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Hộ ông Nguyễn Văn B và hộ ông Quan H và bà Nguyễn Thị H liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Chi phí tố tụng: Số tiền là 2.000.000 đồng nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 1.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B nộp trả cho nguyên đơn.

Về án phí: Theo điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Quan H, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn C không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông H, bà H, ông B, anh C còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Trong các ngày 28/7/2020 và ngày 12/8/2020 Tòa án cấp sơ thẩm phối hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành khảo sát đo đạc và định giá tài sản nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do, nhà đóng cửa, cổng rào bị khóa nên chỉ xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau: Nhà hót tóc có kết cấu khung sắt, tiền chế, mái tole, nền lát gạch men, vách tole, không trần; Nhà bếp liền kề nhà nghĩa có kết cấu cột gạch, nền gạch tàu, vách tường+tol, mái lợp tole, không trần; 01 cây dừa khoảng 15 năm tuổi giá 900.000 đồng/cây. Do phía bị đơn không hợp tác khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 12 tháng 6 năm 2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu khảo sát, đo đạc và định giá lại tài sản nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[3] Tại Công văn số 239/CNVP-ĐKĐĐ ngày 29/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít thì thửa 688, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.044m², tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long có biến động như sau: Ngày 27/11/2015 ông Hón và bà Hồng xin cấp đổi thửa đất 688 thành thửa số 85 diện tích 1.077m², đến ngày 28/6/2016 xin tách thửa đất 85 thành 03 thửa gồm: Thửa 134 diện tích 404,0 m²; thửa 135 diện tích 187,0 m² và thửa 136 diện tích 486,4m², đến ngày 22/8/2016 xin hợp thửa đất 131 và 136 thành thửa đất 138 diện tích 813,8 m².

[4] Về nội dung: Ông H, bà H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít có diện tích 350,3 m² thuộc chiết thửa 688 (thửa mới 134). Năm 1995 được sự vận động của chính quyền địa phương nên ông Quan H cho vợ chồng bà Tôn Thị U và ông Nguyễn Văn B cất nhà tình nghĩa ở nhờ trên phần đất 350,3 m², khi cho ở nhờ có làm tờ thuận ý ngày 24/4/1995 có nội

dung cho bà U và ông B cùng các con cất nhà tình nghĩa trên phần đất ngang 10m, dài 36m, có xác nhận của chính quyền địa phương, thực hiện thỏa thuận bà U, ông B đã cất nhà tình nghĩa có diện tích 62 m². Ngày 27/4/2010 Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết vụ án đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ theo đơn khởi kiện của ông H; Kết quả giải quyết bằng bản án số 01/2015/DSPT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật là ông B được tiếp tục ở nhờ trên phần đất diện tích 350,3m² và khi gia đình ông B xây dựng công trình nào trên phần đất thì phải được sự đồng ý của ông H, bản án phúc thẩm chỉ cho quyền ông B được tiếp tục ở nhờ trên đất mà không được quyền sửa chữa, xây dựng công trình trên đất, khi xây dựng công trình hoặc sửa chữa lại nhà thì phải có ý kiến của ông H. Do vậy ông B chỉ được quyền sinh sống trong căn nhà tình nghĩa mà không được phép sửa chữa hoặc xây dựng thêm công trình trên đất khi không có ý kiến đồng ý của ông H. Theo qui định tại điểm b, khoản 3 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự qui định ông H có quyền nộp đơn khởi kiện lại trong trường hợp cho ở nhờ mà trước đó Tòa án chưa chấp nhận yêu cầu. Như vậy Tòa án nhân dân huyện Mang Thít căn cứ điểm b khoản 3 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý lại vụ án là phù hợp.

[5] Xét quá trình sinh sống trong căn nhà tình nghĩa, do nhà xuống cấp nên gia đình ông B có sửa chữa lợp lại mái nhà, tiệt hớt tóc đồng thời có xây dựng che chắn thêm phần phía sau căn nhà tình nghĩa dài thêm 1,5m, ông H không đồng ý, gia đình ông B cũng không hỏi ý kiến ông H. Nay ông H, bà H kháng cáo đồng ý cho gia đình ông B được tiếp tục ở nhờ trên phần đất 62 m² có gắn căn nhà tình nghĩa của ông B, phần đất còn lại phải trả lại ông H, bà H. Anh C đại diện ông B thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 350,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà H đã cho ông B ở nhờ, nay bà U đã chết, mặc dù ông B có phần đất khác có diện tích 2.968,3 m² ở cùng ấp Bình T, xã Hòa T, nhưng do phần đất đó không thuận tiện cho việc sinh sống nên ông B không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông H, bà H.

[6] Xét thấy việc gia đình ông B sử dụng phần đất diện tích 350,3m² để cất nhà sinh sống là dựa trên tờ thuận ý cho ở nhờ đất ngày 24/4/1995 có nội dung ông H đồng ý cho gia đình ông B, bà U cất nhà tình nghĩa theo chế độ chính sách mà gia đình ông B được hưởng tại thời điểm năm 1995. Thời điểm này ông B, bà U không có đất thì sẽ không xây dựng được căn nhà tình nghĩa, tính đến nay căn nhà tình nghĩa đã tồn tại trên đất 26 năm. Như vậy, ông B và bà U chỉ được sử dụng phần đất 350,3m² để xây dựng nhà tình nghĩa và thực tế thì gia đình ông B đã cất một căn nhà tình nghĩa trên phần đất diện tích 62m², phần diện tích còn lại 288,3 m² gia đình ông B sử dụng vào mục đích khác là làm tiệm hớt tóc và xây dựng nhà

bếp. Tại tờ xác nhận ngày 15/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã Hòa Tịnh (bút lục 56) xác nhận gia đình ông B đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phần đất khác diện tích 2.968,3 m² tại ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long. Như vậy, gia đình ông B đã có phần đất khác đủ điều kiện sinh sống. Hơn nữa, ông B chỉ là người ở nhờ trên phần đất diện tích 62 m², không có các quyền của người sử dụng đất trong khi ông H, bà H là chủ sử dụng hợp pháp phần diện tích đất 288,3 m² (nằm ngoài phạm vi 62 m² và chưa ai sử dụng) nhưng không được sử dụng đất. Bản án phúc thẩm số 01/2015/DSPT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã hạn chế quyền sử dụng đất của ông B, chỉ cho ông B được quyền tiếp tục ở nhờ trên phần đất diện tích 350,3m² mà không được quyền sửa chữa, xây dựng công trình trên đất. Ông B đã sửa chữa nhà, tiệm hớt tóc, cất thêm nhà bếp mà không có ý kiến của ông H. Do vậy, bản án sơ thẩm buộc ông B và các con ông B trả lại diện tích đất 288,3 m² thuộc chiết thừa củ 688 (thừa mới 134) là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai 2013 về quyền của người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp; quyền đòi lại tài sản do người khác chiếm hữu theo quy định tại Điều 256 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

[7] Ông H, bà H kháng cáo đồng ý cho ông B tiếp tục ở nhờ trên phần đất diện tích 62m² có gắn căn nhà tình nghĩa của ông B cho đến hết đời ông B là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên hộ ông Nguyễn Văn B được quyền quản lý, sử dụng phần đất gắn liền căn nhà tình nghĩa có diện tích 62 m² thuộc chiết thừa 688-3, có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là chưa phù hợp vì ông B chỉ được ở nhờ trên đất chứ không được quyền sử dụng hợp pháp phần đất 62 m² nên không được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Xét kháng cáo của ông B do anh C đại diện và anh C yêu cầu được tiếp tục sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 350,3m² để ở và sẽ trả giá trị đất cho ông H, bà H với giá 300.000đ /m². Trong trường hợp ông H, bà H không đồng ý nhận giá trị đất thì yêu cầu được tiếp tục ở nhờ trên phần đất 350,3m² cho đến khi nào có điều kiện di dời nhà thì sẽ trả đất. Xét ông H, bà H không đồng ý nhận giá trị đất do gia đình ông B trả với giá 300.000đ /m², ông H có ý kiến trong trường hợp ông B muốn được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 350,3m² thì phải trả cho ông H giá trị đất bằng 2.000.000đ /m². Do ông B và ông H không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Ông H, bà H chỉ đồng ý cho gia đình ông B được tiếp tục ở nhờ trên phần đất có gắn nhà tình nghĩa diện tích 62m², phần diện tích đất còn lại 288,3m² không sử

dụng vào việc cất nhà tình nghĩa phải trả lại cho ông H, bà H. Xét phần đất 288,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà H được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B chỉ là người ở nhờ trên đất, phần đất này ông B không sử dụng vào việc cất nhà tình nghĩa nên phải trả lại cho ông H, bà H. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông B và anh C, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[9] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông H, ông B thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm: Ông H, bà H và ông B phải nộp án phí sơ thẩm không giá ngạch, Ông H và ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà H phải nộp án phí sơ thẩm là $300.000đ / 2 = 150.000đ$.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng: Số tiền là 2.000.000 đồng nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 1.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên buộc bị đơn nộp trả cho nguyên đơn không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quan Hón và bà Nguyễn Thị Hồng.
- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và anh Nguyễn Văn C.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 15 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 192, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 256 và 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quan H và bà Nguyễn Thị H.

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Mỹ C, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời tiệt hót tóc kết cấu khung sắt, tiền ché, mái tole, nền lát gạch men, vách tole,

không trần; Nhà bếp kết cấu cột gạch, nền gạch tàu, vách tường+tol, mái lợp tole, không trần và toàn bộ các công trình, vật kiến trúc gắn liền phần đất diện tích 288,3m² thuộc chiết 688 -2 và 688-5 (nay thuộc chiết thửa 134, diện tích 404,0 m², tờ bản đồ số 23) để trả cho ông Quan H và bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 288,3m² thuộc chiết 688 -2 và 688-5 (nay thuộc chiết thửa 134, diện tích 404,0 m², tờ bản đồ số 23) loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long do ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất 288,3m² có vị trí gồm các mốc 17, 18, 20, 21, 22, 23, 11, 12, 25, 26, 17 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 19/06/2012 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Mang Thít (kèm theo bản án).

1.2 Ông Quan H và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu hợp pháp một cây dừa nằm trên phần đất có diện tích 288,3m² thuộc chiết 688 -2 và 688-5 (nay thuộc chiết thửa 134, diện tích 404,0 m², tờ bản đồ số 23) loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long. Buộc Quan H và bà Nguyễn Thị H trả ông Nguyễn Văn B giá trị cây dừa bằng số tiền 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng).

2. Ông Nguyễn Văn B được tiếp tục ở nhờ trên phần đất diện tích 62 m² thuộc chiết thửa 688-3 (nay thuộc chiết thửa 134, diện tích 404,0 m², tờ bản đồ số 23), có gắn căn nhà tình nghĩa của ông Nguyễn Văn B trên phần đất diện tích 62 m² thuộc chiết thửa 688-3 (nay thuộc chiết thửa 134, diện tích 404,0 m², tờ bản đồ số 23), loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Bình T, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long do ông Quan H và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến hết đời của ông Nguyễn Văn B.

Phần đất diện tích 62 m² có vị trí gồm các mốc 12, 25, 26, 17, 12 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 19/06/2012 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Mang Thít (kèm theo bản án).

3. Về án phí:

- Ông Quan H và ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Quan H 1.911.000 đồng (một triệu chín trăm mười một ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007485 và số 0007486 cùng ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Bà Nguyễn Thị H không phải nộp án phí phúc thẩm, nhưng bà Nguyễn Thị H phải nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn

đồng) theo biên lai thu số 0006925 ngày 30/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Bà Nguyễn Thị H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 150.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Văn C không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả lại anh C số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006924 ngày 30/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng), nguyên đơn đã nộp xong nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) trả cho nguyên đơn không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 phải trả cho người được thi hành án, thì 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. 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, 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành Viên Hội Đồng Xét Xử

Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Phạm Trường Thọ

Nguyễn Văn Trường

Trần Thị Ngọc Dung

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang Thít;
- Chi Cục THADS huyện Mang Thít;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

Trần Thị Ngọc Dung

