

Bản án số: 13/2023/DS-PT

Ngày: 16/01/2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, buộc di dời nhà vật kiến trúc
trả lại đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hoàng;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc di dời nhà vật kiến trúc trả lại đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2022/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 351/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thành T, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số 1344, ấp MA, xã VC, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1971;

2.2. Bà Phan Thị L, sinh năm: 1973;

Cùng cư trú: Tổ 02, ấp VH, xã VHĐ, huyện AP, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Trần Thị Bích T, sinh năm 1997;

3.2. Trần Hoàng C, sinh ngày 29/3/2003;

3.3. Trần Thị Kim T, sinh ngày 24/2/2005;

Cùng cư trú: Tổ 02, ấp VH, xã VHĐ, huyện AP, tỉnh An Giang.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Q là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông Phạm Thành T, ông Trần Văn Q và bà Phan Thị L; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng tại Tòa án ông Phạm Thành T trình bày: Nguồn gốc đất là của cha tên Phạm Văn B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 diện tích 2.023,9m² tọa lạc tổ 02, ấp VH, xã VHĐ, huyện AP. Trước đó ông B cho vợ chồng Trần Văn Q, bà Phan Thị L cất nhà ở nhờ trên đất diện tích 24m² (ngang 3m x 8m) kết cấu nhà gỗ, nóc đá, mái lợp tole, vách tole. Ông Q, bà L có hứa khi nào gia đình ông cần sử dụng thì đồng ý giao trả phần đất.

Năm 2013 ông B chết nên gia đình làm thủ tục cho ông đứng tên QSDĐ và được Ủy ban nhân dân huyện AP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01075 thuộc tờ bản đồ số 74, thửa số 5 cấp ngày 23/4/2015.

Đến năm 2018, ông chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông L, bà Khanh nên được Ủy ban nhân dân huyện AP cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01590 diện tích 1.945,1m² cấp ngày 29/6/2018. Khi đó ông phát hiện vợ chồng ông Q – bà L đã sửa chữa căn nhà và mở rộng diện tích lên 72m² (ngang 4m x 10m). Ông liên hệ vợ chồng ông Q, bà L nhiều lần nhưng không được. Nay, ông có nhu cầu sử dụng phần đất trên nên yêu cầu vợ chồng ông bà di dời nhà trả lại đất. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã VHĐ hòa giải nhưng không thành do vợ chồng ông Q, bà L đi làm xa hiện không có ở nhà.

Nay, ông yêu cầu hộ ông Q – bà L phải di dời nhà vật kiến trúc trả lại phần đất diện tích khoảng 72m² với giá trị căn nhà khoảng 50 triệu đồng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01590 diện tích 1.945,1m² cấp ngày 29/6/2018 mang tên Phạm Thành T và không hỗ trợ chi phí di dời.

Sau khi đo đạc, ông yêu cầu ông Q, bà L trả cho ông phần đất có diện tích 65m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 là các góc khung sắt, mái tole có diện tích 7,4m² và các điểm 3, 4, 11, 12, 13, 14 là các góc khung nhà gỗ diện tích 57,6m² theo bản đồ hiện trạng ngày 07/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - chi nhánh AP.

Về tài liệu chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ các đương sự giao nộp đã được thẩm tra và công khai trong quá trình hòa giải, các đương sự không có ý kiến gì về các tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa không ai giao nộp bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác.

Trong quá trình thụ lý, hòa giải Tòa án đã tiến hành cấp tổng đạt hợp lệ thông báo, quyết định cho ông Trần Văn Q, bà Phan Thị L và những người liên

quan theo quy định, tuy nhiên ông Q, bà L và những người liên quan hiện nay không có mặt ở nhà nên không ghi nhận được ý kiến.

Tòa án tiến hành thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Quyết định cung cấp tài liệu, chứng cứ đến ông Trần Văn Q, bà Phan Thị L và những người liên quan nhưng ông bà không có văn bản phản hồi.

Tòa án tiến hành xác minh nơi cư trú, nhân khẩu và tình trạng hôn nhân của ông Q, bà L để giải quyết vụ án theo thủ tục chung được Công an xã VHĐ cung cấp thông tin chính xác như sau: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1971 - bà Phan Thị L, sinh năm 1973 nhân khẩu hộ ông bà gồm có Trần Duy K sinh năm 1995 (đã chết chưa thực hiện khai tử tại Công an xã), Trần Thị Bích T sinh năm 1997, Trần Hoàng C sinh ngày 29/3/2003 và Trần Thị Kim T sinh ngày 24/2/2005 cùng cư trú tại địa chỉ tổ 6, ấp VH, xã VHĐ, huyện AP, tỉnh An Giang.

Chứng cứ Tòa án thu thập được:

Theo hồ sơ trích lục giấy đất cấp cho ông Phạm Văn B ngày 24/5/2021 thể hiện phần đất tại thửa số 74 tờ bản đồ số 5 là do cha mẹ để lại năm 1980 được cấp giấy đúng trình tự, thủ tục theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ515038 được Ủy ban nhân dân huyện AP cấp ngày 31/3/2006 mang tên ông Phạm Văn B.

Theo hồ sơ trích lục giấy đất cấp cho ông Phạm Thành T ngày 28/12/2020 thể hiện phần đất số CS01590 diện tích 1.945,1m² cấp ngày 29/6/2018 mang tên Phạm Thành T là do ông nhận tặng cho từ cha mình là ông Phạm Văn B và chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Trần Duy K, bà Huỳnh Thị Bích L đúng như lời ông T trình bày, trên phần đất có thể hiện căn nhà của ông Q – bà L nằm trong thửa số 74.

Đến ngày 02/6/2021 ông Trần Văn Q đến Tòa án và giao nộp tờ tường trình với nội dung: Thừa nhận việc có hỏi và được bà Võ Thị A (bà nội của ông Phạm Thành T) đồng ý để cất nhà ở nhờ trên phần đất ngang 3m x 8m kết cấu ban đầu là nhà gỗ, mái lá, vách tole. Đến năm 2011 do căn nhà xuống cấp không thể ở được nên ông có đến gặp gia đình ông T là mẹ và bác ông T để xây lại căn nhà, đồng thời gia đình ông T bán cho ông bụi tre với giá 4,5 triệu đồng để xây nhà vệ sinh, khi đó ông T cũng đồng ý. Ông tiến hành sửa chữa và mở rộng diện tích căn nhà 40m² (ngang 4m x 10m). Đến năm 2020 do có nhu cầu sử dụng nên ông có liên hệ ông T để thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất trên nhưng ông T không đồng ý, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp, ông T khởi kiện gia đình ông đến Tòa án. Nay gia đình ông có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại phần đất trên để ổn định sinh sống và không đồng ý di dời nhà do không còn chỗ ở nào khác.

Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định và định giá phần đất tranh chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 16/3/2021 xác định trên phần đất tranh chấp cho kích thước ngang 3,94m, dài 15,02m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01590 diện tích 1945,1m² cấp ngày 29/6/2018 mang tên Phạm Thành T. Trên đất hiện có căn nhà chính kết cấu nóng bê-tông kiên cố, lót ván, đà bê-tông, vách tole, lợp tole, cột cây ngang 4m dài 11m cao từ đất đến đà 2,2m; hàng ba kết cấu tường chề, mái tole, nền tráng xi-măng, lót gạch men ngang 4m dài 4,4m; nhà vệ sinh kết cấu bê-tông, hầm tự hoại xây kiên cố ngang 2,5m dài 1m. Trên phần đất tranh chấp không có cây lâu năm, vật kiến trúc khác.

Theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 07/4/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh An Giang – chi nhánh huyện An Phú thể hiện: Phần diện tích ông T chỉ dẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Thành T.

- Các điểm 1, 2, 3, 4 là các góc khung sắt, mái tole có diện tích 7,4m²
- Các điểm 3, 4, 11, 12, 13, 14 là các góc khung nhà gỗ diện tích 57,6m²

Theo biên bản định giá ngày 16/3/2021 xác định:

- Đất thổ cư: 880.000đồng/m².
- Phần nhà chính (3,94m x 13,5m): 1.310.000đồng/m² x 53, 19m = 69.678.900 đồng.
- Phần hàng ba: 770.000đồng/m² x 7,4m = 5.698.000 đồng.
- Nhà vệ sinh: 3.698.000đồng/m² x 4,41m = 17.463.600 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 04/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T đối với phần đất có diện tích 07 m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T.

Buộc ông Trần Văn Q, bà Phan Thị L tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trả lại đất cho ông Phạm Thành T phần đất tại các điểm 1, 2, 3, 4 là các góc khung sắt, mái tole có diện tích 7,4m² và các điểm 3, 4, 11, 12, 13, 14 là các góc khung nhà gỗ diện tích 57,6m² theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 07/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – chi nhánh huyện An Phú. (Các người con có tên trong hộ khẩu là Trần Thị Bích T, Trần Hoàng C, Trần Thị Kim T cùng có trách nhiệm di dời theo).

Cho thời hạn lưu cư của ông Q, bà L là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ chi phí di dời 10.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi kết thúc thời hạn lưu cư.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo của ông Trần Văn Q là bị đơn trong vụ án, kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang. Không đồng ý với toàn bộ nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không có ý kiến khác.

- Bị đơn trình bày: Hiện nay vợ chồng không có đất, không có chỗ ở mới. Xin được tiếp tục ở trên đất, đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn với số tiền 110.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Vắng mặt

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Q; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 04/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn Q trong hạn luật định có nội dung tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q và chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Thành T và bị đơn ông Trần Văn Q thống nhất năm 2007 ông Phạm Văn B cha ông T có cho ông Trần Văn Q và bà Phan Thị L cất nhà ở nhờ trên đất diện tích ngang 3m dài 8 m (24m²), trên diện tích đất 2.023,9m² mà ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, đến năm 2011 do nhà hư mục nhiều nên ông Q, bà L đến gặp gia đình ông T xin sửa chữa lại nhà được gia đình ông T đồng ý. Nhưng ông Q, bà L mở rộng thêm diện tích cụ thể (căn nhà chính kết cấu

nóng bê-tông kiên cố, lát ván, đà bê-tông, vách tole, lợp tole, cột cây ngang 4m dài 11m cao từ đất đến đà 2,2m; hàng ba kết cấu tường chế, mái tole, nền tráng xi-măng, lát gạch men ngang 4m dài 4,4m; nhà vệ sinh kết cấu bê-tông, hầm tự hoại xây kiên cố ngang 2,5m dài 1m).

Tại phiên tòa ông T cho rằng, vợ chồng ông Q xin sửa lại nhà bị hư nhưng tự ý mở rộng diện tích, xây nóng kiên cố, khi biết được ông không đồng ý nhưng vợ chồng ông Q năn nỉ hứa khi nào ông cần thì trả lại diện tích đất, khi ông yêu cầu thì bồi tín và luôn né tránh. Nay ông có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu phía gia đình ông Q, bà L phải di dời nhà trả đất và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 10.000.000 đồng, nếu ông Q, bà L bán lại căn nhà thì ông mua với giá 80.000.000 đồng (Theo biên bản định giá ngày 16/3/2021 thì nhà chính có giá 69.678.900 đồng; hàng ba có giá 5.698.000 đồng; nhà vệ sinh có giá 17.463.600 đồng, tổng giá trị tài sản là 92.840.500 đồng).

Tại phiên tòa ông Q, bà L cho rằng không có đất khác để di dời nhà, muốn ổn định chỗ ở, đồng ý trả giá trị đất cho ông T 110.000.000 đồng, nếu ông T muốn vợ chồng ông bà di dời thì phải trả 300.000.000 đồng mới đồng ý di dời.

Tại phiên tòa ngày 18/8/2022 Hội đồng xét xử đã phân tích giải thích quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự là ở cấp sơ thẩm Hội đồng định giá huyện AP định giá đất theo giá nhà nước là chưa phù hợp cần định giá lại theo giá thị trường. Từ đó Hội đồng xét xử xem xét giải quyết phù hợp đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự thì vợ chồng ông Q bà L thống nhất định giá đất theo giá thị trường, nhưng sau đó vợ chồng ông Q bà L không hợp tác và không đồng ý định giá đất đang sử dụng theo giá thị trường.

Hội đồng xét xử nhận thấy vợ chồng ông Q là người ở nhờ trên đất của ông T lúc đầu diện tích ngang 3m x 8m. Theo đơn tường trình ngày 9/5/2021 của ông Q, thì năm 2011 ông xin sửa lại nhà có mở rộng thêm ngang 4m x 10m, nhưng thực tế vợ chồng ông Q đang sử dụng là 65m². Cho thấy vợ chồng ông Q không thực hiện đúng lời hứa, tự ý mở rộng thêm diện tích xây dựng.

Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để hai bên thương lượng và tạo điều kiện cho vợ chồng ông Q thực hiện yêu cầu định giá đất theo giá thị trường nhưng vợ chồng ông Q không hợp tác, cho thấy vợ chồng ông Q không có thiện chí thương lượng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Q, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên của ông Trần Văn Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 ông Trần Văn Q.

Phúc xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T đối với phần đất có diện tích 07m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T.

Buộc ông Trần Văn Q, bà Phan Thị L tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trả lại đất cho ông Phạm Thành T phần đất tại các điểm 1, 2, 3, 4 là các góc khung sắt, mái tole có diện tích 7,4m² và các điểm 3, 4, 11, 12, 13, 14 là các góc khung nhà gỗ diện tích 57,6m² theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 07/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – chi nhánh huyện An Phú. (Các người con có tên trong hộ khẩu là Trần Thị Bích T, Trần Hoàng C, Trần Thị Kim T cùng có trách nhiệm di dời theo).

Cho thời hạn lưu cư của ông Q, bà L là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ chi phí di dời 10.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi kết thúc thời hạn lưu cư.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 1.509.200 đồng theo hợp đồng về việc đo đạc dịch vụ ngày 30/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú và chi phí định giá và đo đạc là 1.000.000 đồng, công nhận sự tự nguyện ông T tự nguyện chịu các chi phí này.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Q, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T không phải chịu án phí, hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông T theo biên lai thu số 0004911 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006857 ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú. (Ông Q đã nộp đủ)

Trong 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 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu