

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 231/2019/DS-PT

Ngày 18-10-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và
đòi tài sản cho ở nhờ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 18/10/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2019/TLPT-DS ngày 27/8/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản cho ở nhờ (quyền sử dụng đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2019/QĐ-PT ngày 26/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phùng Thị Ngọc P, sinh năm 1977; địa chỉ: A, khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Dĩnh P, sinh năm 1989; trú tại: Ấp N, xã T3, huyện T10, tỉnh V (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1952; địa chỉ: B, khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương;

2. Bà Nguyễn Phương A, sinh năm 1996; địa chỉ: A, khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương;

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1940;

4. Ông Đỗ Cao S, sinh năm 1966;

5. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số C, tổ 8, khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương;

6. Bà Lê Thị Diễm H3, sinh năm 1953;

7. Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1988;

8. Bà Nguyễn Thu T3, sinh năm 1990;

9. Bà Nguyễn Thu V, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: B, khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương;

10. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 25, ấp T4, xã T5, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế 200,3m² tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; trên đất có nhà bà P (61m²) và các công trình phụ (mái che diện tích 8,8m², sân xi măng diện tích 8,8m²).

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn N1 (ông cố của bà P). Bà P không biết vợ của cụ Nguyễn Văn N1, chỉ nghe nói cụ N có 02 người vợ, không rõ họ tên, chết đã lâu không nhớ thời gian nào. Người vợ thứ nhất của cụ N1 có 04 người con gồm: Ông Nguyễn Văn D (đã chết); ông Nguyễn Văn C1 (đã chết, có con là ông Nguyễn Văn H1), ông Nguyễn Văn X (đã chết) và ông Nguyễn Văn C2 (đã chết). Người vợ thứ 2 có con gái là bà Nguyễn Thị L (đã chết), bà L có con là gái là Phùng Thị H4 (đã chết), bà H4 là mẹ nuôi của bà Phùng Thị Ngọc P.

Trước khi qua đời, cụ Nguyễn Văn N1 có để lại tài sản là diện tích đất 3.291m² cho con cháu nhưng không lập giấy tờ, chỉ nói miệng. Cụ N1 có giấy tờ gì về nguồn gốc đất không thì bà P không biết. Bà Nguyễn Thị L về sống tại phần đất tranh chấp từ năm 1983 cho đến khi qua đời, do bà L già yếu nên bà H4 cùng bà P về sinh sống để tiện chăm sóc cho bà L từ năm 1990 cho đến nay. Quá trình sinh sống tại địa phương thì bà P có đăng ký và được cấp sổ hộ khẩu gia đình. Bà L, bà H4 và bà P không đăng ký và không có giấy tờ về đất; bà Phùng Thị H4 có nộp thuế đất phi nông nghiệp các năm 2013, 2015.

Việc tranh chấp giữa gia đình bà P và ông H1 đã được giải quyết nhiều lần tại Cơ quan U xã (nay là phường) T2 vào các năm 2009, 2013, 2014. Do bà H4 sợ ông H1 không cho ở, làm khó dễ và cũng không am hiểu pháp luật nên bà H4 đồng ý ký cam kết xin ở đến tháng 6/2017 sẽ di dời.

Sau khi bà H4 qua đời (năm 2016), gia đình ông H1 rào lưới B40 không cho bà P và con gái bà P đi vào nhà. Vì vậy, bà P phải nhờ chính quyền địa phương động viên can thiệp nên Cơ quan U phường có giải quyết vào ngày 10/5/2018; theo đó Cơ quan U phường yêu cầu ông H1 phải cho gia đình bà P đi vào nhà. Ngày 20/4/2018, ông H1 gửi văn bản yêu cầu bà P trả nhà, bà P yêu cầu ông H1 đền bù số tiền 500.000.000 đồng nên hai bên không thỏa thuận được.

Nay, bà P khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D QSDĐ/TG-TA ngày 08/3/1997 cấp cho ông H1 và buộc ông H1 trả cho bà P diện tích đất tổng cộng 200,3m² (đơn khởi kiện 84m², đơn khởi bổ sung thêm 116,3m²) thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án xét xử công nhận cho bà P diện tích đất 69,8m² (gắn liền căn nhà 61m² và mái che 8,8m²); yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D QSDĐ/TG-TA cấp ngày 08/3/1997 cho ông Nguyễn Văn H1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất trước đây là của cụ Lương Thị T6 (cụ T6 vợ của cụ Nguyễn Văn N1). Khi cụ T6 qua đời (năm 1937) thì cụ Nguyễn Văn N1 (chết trước năm 1975) sử dụng đến khi qua đời để lại cho ông Nguyễn Văn C1 (cha ông H1). Ông Nguyễn Văn C1 cùng ông Nguyễn Văn H1 trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng từ trước năm 1979, khi ông Nguyễn Văn C1 chết (năm 1979) thì ông H1 tiếp tục sử dụng cho đến nay.

Ngày 21/12/1994, Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 ban hành Quyết định số I/QĐ-UBND về việc giao đất và thu hồi đất với nội dung thu hồi phần đất diện tích 3.997m² của ông Nguyễn Văn C1 để giao cho ông Nguyễn Văn H1 sử dụng vào mục đích thổ cư và sản xuất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: M/QSDĐ/1994 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 cấp ngày 21/12/1994. Năm 1997, ông H1 đăng ký lại và được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, số vào sổ: D QSDĐ/TG.TA ngày 08/3/1997, thửa K, tờ bản đồ B2, diện tích 3.291m² (trong đó: 500m² đất thổ cư; 2.791m² đất vườn; đăng ký biến động ngày 28/7/2011, diện tích còn lại: 2.423,6m² trong đó có: 500m² đất thổ cư, 1.923,6m² CLN). Diện tích theo đo đạc thực tế hiện tại còn 2.102,4m² (trong đó: 500m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở; 1.602,4m² đất cây lâu năm), diện tích giảm so với việc cấp giấy chứng nhận là do Nhà nước mở rộng đường nên ông H1 thống nhất và không có ý kiến gì.

Vào năm 1995, bà Nguyễn Thị L (chết năm 2005) có đến xin ông H1 cất 01 căn nhà tạm (xây dựng bằng vật liệu nhẹ) trên đất của ông H1 để ở, nghĩ bà L là bà con trong thân tộc, sống một mình ở chùa nên ông H1 đồng ý cho cất nhà ở nhờ trên đất. Sau khi bà L chết thì con bà L tên Phùng Thị H4 tiếp tục sử dụng ngôi nhà tạm trên đất ở nhờ của ông H1. Ông H1 nhiều lần yêu cầu bà H4 trả đất, bà H4 cam kết trả đất nhiều lần nhưng không thực hiện; sự việc trên thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 14/5/2009 (do Cơ quan U xã (nay là phường) T1 lập), bà H4 xin ông H1 01 nền nhà khoảng 100m² để sinh sống, ông H1 chỉ đồng ý cho ở nhờ đến hết năm 2010; biên bản ngày 14/6/2013 (do Cơ quan U phường T1 lập), bà H4 và ông H1 thỏa thuận là bà H4 được sửa chữa lại nhà bằng vật liệu nhẹ nhưng không được xây dựng kiên cố bằng bê tông cốt thép, bà H4 được ở nhờ từ tháng 6/2013 đến 6/2017 và biên bản hòa giải ngày 23/6/2014 tại khu phố H1, phường T2 thì bà H4 có đơn xin ông H1 xây nhà vệ sinh, khi nào nhà dờ đi bà H4 sẽ lấp lại nhưng ông H1 không đồng ý.

Đầu năm 2017, bà H4 chết, con nuôi bà H4 là bà P tiếp tục ở trên nhà bà H4. Ông H1 đã nhiều lần cho cơ hội về thời gian để bà P tháo dỡ, di dời nhà tạm trả lại hiện trạng đất cho ông H1 nhưng bà P không thực hiện. Khi Tòa án đo đạc thì bà P cố tình chỉ ranh giới đất lấn qua nhà đất ông H1 nên thành ra diện tích 200,3m²; trong khi ngôi nhà tạm của bà P đang sinh sống ở nhờ trên diện tích đất của ông H1 chỉ khoảng 40m² đến 50m². Thực tế, bà P có đất và đã được Cơ quan U phường T2 cất nhà tình thương trên đất để ở nhưng bà P không ở và đã bán cho người khác.

Ông H1 có đơn phản tố, yêu cầu bà P phải tháo dỡ, di dời nhà tạm diện tích xây dựng 61m² và công trình phụ gồm: Mái che diện tích 8,8m², sân xi măng diện tích 8,8m² để trả cho ông H1 phần diện tích đất ở nhờ theo chỉ ranh của bà P là 200,3m² (thuộc một phần thửa K, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương).

Tại phiên tòa, ông H1 rút một phần yêu cầu phản tố, buộc bà P phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất ở nhờ theo kết quả đo đạc định giá gồm: 01 nhà tạm, diện tích 61m², tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, đơn giá 1.050.000 đồng, thành tiền 32.025.000 đồng; 01 sân xi măng, đơn giá 380.000 đồng, diện tích 8,8m², thành tiền 3.344.000 đồng; mái che diện tích 8,8m² x 150.000 đồng, thành tiền 1.320.000 đồng, 01 đồng hồ nước: 200.000 đồng, 01 điện kế chính: 1.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản của bà P trên đất tranh chấp là 38.389.000 đồng. Ông H1 tự nguyện hỗ trợ cho bà P giá trị tài sản trên đất số tiền 40.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Diễm H3 là vợ ông Nguyễn Văn H1 thống nhất toàn bộ với ý kiến và yêu cầu của ông H1.

Ông Trần Văn L2 trình bày: Ông Trần Văn L2 là cha nuôi của bà Phùng Thị Ngọc P. Trước đây, vào năm 1976 đến năm 1980 thì ông L2 có sống chung với bà Phùng Thị H4 nhưng không có con chung mà ông L2, bà H4 nhận bà Phùng Thị Ngọc P làm con nuôi. Ông L, bà H4 sống chung với nhau tại huyện

C2, Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 1980 thì chia tay, bà H4 về sống cùng bà L1 tại địa chỉ ngôi nhà tranh chấp. Căn nhà tranh chấp ông L2 được biết là do bà L1 xây dựng, sau này bà H4 và bà P sửa chữa lại như hiện nay. Nay ông L2 xác định không liên quan gì trong vụ án, không có bất kỳ công sức hay quyền lợi liên quan gì trong vụ án trên.

Bà Nguyễn Phương A trình bày: Bà Nguyễn Phương A là con của bà P, hiện đang sống chung với bà P; bà A xác định không có quyền, nghĩa vụ gì vì căn nhà đang ở là của bà P, bà A không có công sức đóng góp gì.

Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc đất này là của cụ Lương Thị T8, cụ T8 chết thì cụ Nguyễn Văn N quản lý sử dụng và để lại cho con là ông Nguyễn Văn C1, ông C1 chết để lại cho ông Nguyễn Văn H1. Ông H1 cho gia đình bà P ở nhờ trên đất nên bà P tranh chấp với ông H1 là không đúng; bà H4 cam kết đến năm 2017 trả đất cho ông H1, bà P chỉ là người ở bám theo bà H4, khi bà H4 qua đời thì bà P phải dời nhà đi nơi khác trả lại đất cho ông H1 là đúng với lẽ phải.

Ông Đỗ Cao S, bà Nguyễn Thị X thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thu T3, bà Nguyễn Thu V là thành viên hộ gia đình ông H1, có ý kiến và yêu cầu thống nhất với ông H1.

Tại Văn bản số U/UBND-NC ngày 07/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương trình bày: Trình tự, thủ tục, nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D QSDĐ/TG.TA cấp ngày 08/6/1997 cho ông Nguyễn Văn H1 thuộc thửa B, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương là đúng quy định của pháp luật. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1994 của ông Nguyễn Văn H1; biên bản đo đạc, khảo sát ranh giới xác minh nguồn gốc đất đai do tổ địa chính Phòng N huyện (nay là thị xã) T1 lập ngày 10/12/1994; bản kê để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn xác nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1 được Ban Q xã xác nhận ngày 19/8/1992; sổ hộ khẩu gia đình ông Nguyễn Văn H1; Tờ trình số X/TT.ĐĐ ngày 10/12/1994 của Phòng N huyện (nay là thị xã) T1; Quyết định số X/QĐ.UB ngày 21/12/1994 của Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 về việc giao đất và thu hồi đất cho ông Nguyễn Văn H1.

Nguồn gốc đất thuộc thửa K, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H1 là của cụ Nguyễn Văn N (chết) để lại cho ông Nguyễn Văn C1 (chết) để lại cho ông Nguyễn Văn H1 sử dụng từ sau năm 1975, không có giấy tờ gốc (theo xác nhận của xã ngày 19/8/1992), ông Nguyễn Văn H1 sử dụng có đăng ký ruộng đất ngày 23/6/1986. Năm 1997, ông Nguyễn Văn H1 lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Cơ quan U huyện

(nay là thị xã) T cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số N, số vào sổ: D QSDĐ/TG.TA ngày 08/3/1997.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, số vào sổ D ngày 08/3/1997 cho ông Nguyễn Văn H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

Ông Võ Văn T7 trình bày:

Bà L có 01 người con ruột là bà H4; hiện bà L, bà H4 đã chết, con nuôi của bà H4 là bà P hiện đang sinh sống tại căn nhà nơi đang tranh chấp. Ông T7 không biết hồi nhỏ bà P sống ở đâu, chỉ biết khoảng sau năm 1990, bà P có chồng là ông Nguyễn H6 có mua đất của ông Trần Văn C4; sau đó Đoàn T8 xã (nay là phường) T2 có xây nhà tình thương cho bà P, ông H6 nhưng sau đó đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn M, ông M trước đây là trưởng ấp Hòa Lân 1 (nay là khu phố H2). Ngoài ra, ông T7 không biết gì nguồn gốc đất mà chỉ nghe gia đình bà P tranh chấp với gia đình ông H1 về nhà ở, còn cụ thể giấy tờ hợp pháp của ai thì ông T7 không rõ vì ông T7 chỉ là hàng xóm.

Ông Đoàn Văn M trình bày: Ông M là hàng xóm sống gần nhà bà P và ông H1. Trước đây, bà Nguyễn Thị L có lập nhà tạm bằng lá sinh sống, sau bà H4 (con bà L) sửa lại thành mái tôn ở cùng con gái là bà P. Khoảng năm 2008, bà P cùng chồng là ông Nguyễn H6 có bán cho ông M căn nhà tình thương diện tích khoảng 70m², hiện nay ông M đang quản lý sử dụng. Diện tích đất và nhà ông M nhận chuyển nhượng của bà P, ông H6 không liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Ông M chỉ biết bà P sống trên đất tranh chấp từ khoảng năm 1990 cho đến nay.

Ông Trần Văn C4 trình bày: Ông C4 là hàng xóm của bà P và ông H1. Nguồn gốc đất tranh chấp ông C4 chỉ nghe nói là của ông, bà để lại cho bà Nguyễn Thị Liên cất nhà tạm để sinh sống. Sau khi bà L qua đời thì bà H4 và con gái là bà P (khoảng năm 1990 bà P về ở với bà H4) xin ông H1 sửa lại nhà để sinh sống cho đến nay; khoảng năm 2001, gia đình ông C4 có chuyển nhượng đất cho bà P, ông Nguyễn H6 (chồng bà P); sau đó Đoàn T8 xã T2 (nay là phường) có hỗ trợ xây dựng căn nhà tình thương cho bà P, ông H6 nhưng ông H6, bà P đã bán cho ông Đoàn Văn M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với diện tích đất 130,5m² thuộc một phần thửa số K, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 về yêu cầu công nhận cho bà P được quyền sử

dụng đất diện tích 69,8m² thuộc một phần thửa số K, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, sổ vào sổ D ngày 08/3/1997 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T (nay là thị xã T1) cấp ông Nguyễn Văn H1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, buộc bà Phùng Thị Ngọc P, bà Nguyễn Phương A phải trả cho ông Nguyễn Văn H1 quyền sử dụng đất diện tích 69,8m² và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số K, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H1 đồng ý bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản của bà Phùng Thị Ngọc P trên đất số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu các tài sản của bà Phùng Thị Ngọc P đầu tư, xây dựng trên đất, gồm: Nhà tạm diện tích xây dựng 61m² và công trình phụ gồm mái che diện tích 8,8m², sân xi măng diện tích 8,8m².

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/7/2019, nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tính lại mức án phí nguyên đơn đã nộp vì đây là vụ án tranh chấp quyền sở hữu đất cấp cho ai, không tranh chấp về giá trị tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch cho nguyên đơn là không đúng, phải tính án phí không có giá ngạch theo đúng quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 69,8m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D QSDĐ/TG-TA cấp ngày 08/3/1997 cho ông Nguyễn Văn H1. Tại Văn bản số X/UBND-NC ngày 07/5/2019, Cơ quan U thị xã T1 xác định: Nguồn gốc đất thuộc thửa K, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương là của cụ Nguyễn Văn N (đã chết) để lại cho ông Nguyễn Văn C1, ông C2 (chết) để lại cho ông Nguyễn Văn H1 sử dụng từ sau năm 1975. Nguyên đơn cho rằng đất của nguyên đơn nhưng không có giấy tờ chứng minh quá trình quản lý sử dụng đất; bị đơn cho rằng đất tranh chấp do bị đơn cho nguyên đơn ở nhờ nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Kháng cáo nguyên đơn có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nguyên đơn được quyền sử dụng đất và thanh toán 80% giá trị đất cho bị đơn (theo giá do hội đồng định giá Tòa án cấp sơ thẩm thành lập), đồng thời tính cho nguyên đơn công sức gìn giữ, bảo quản đất là 20%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà P khởi kiện ông H1, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà P diện tích đất 200,3m²; sau đó rút một phần yêu cầu còn 69,8m² (gắn liền nhà bà P diện tích 61m² và mái che 8,8m²) tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; bà P không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất do bà P chiếm hữu là ngay tình và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Bị đơn ông H1 có đơn phản tố, yêu cầu bà P phải tháo dỡ nhà và trả lại diện tích đất 69,8m² do ông H1 cho ở nhờ; ông H1 chứng minh quyền sử dụng đất của ông H1 bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 685484, số vào sổ: 28/QSDĐ/1994 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T (nay là thị xã T1) cấp ngày 21/12/1994; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, sổ vào sổ D cấp ngày 08/3/1997 (đổi giấy chứng nhận đã cấp năm 1994) và các biên bản do Cơ quan U xã (nay là phường) T2 lập ngày 14/5/2009, ngày 14/6/2013, ngày 23/6/2014.

[3] Xét lời trình bày của hai bên đương sự, các chứng cứ do hai bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được; thấy rằng:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất của vợ chồng cụ Lương Thị Tâm, cụ Nguyễn Văn N; khi cụ T8, cụ N chết (cụ T8 chết năm 1937, cụ N chết trước năm 1975) thì đất do ông Nguyễn Văn C1 (con của cụ T8, cụ N và là cha ông H1) quản lý. Ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Văn H1 quản lý sử dụng từ trước năm 1979; năm 1979, ông C1 chết, từ đó đến nay đất do ông H1 quản lý, sử dụng, có nhà ở trên đất của gia đình ông H1.

Quá trình quản lý, sử dụng, ông H1 có đăng ký năm 1986, 1992 và được cấp giấy chứng nhận các năm 1994, 1997; hiện nay thuộc một phần thửa đất số 268, diện tích 3.291m² (trong đó: 500m² đất ở), tờ bản đồ số B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D QSDĐ/TG.TA ngày 08/3/1997 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T1 cấp cho ông Nguyễn Văn H1.

Cụ Nguyễn Văn N1 có người vợ thứ 2 là cụ Hồ Thị N2 (chết trước 1975); cụ N1, cụ N2 có con là bà Nguyễn Thị L (tên gọi khác là Nguyễn Thị N3); bà L có con là bà Phùng Thị H4 (chết đầu năm 2017), bà Phùng Thị Ngọc P là con nuôi của bà H4. Bà P trình bày là năm 1983, bà L về cất nhà ở trên đất (có văn bản xác nhận của cơ quan C phường); năm 1990, bà H4 và bà P về ở cùng bà L; khi bà L chết (năm 2005) thì bà H4 thừa kế và tiếp tục ở nhà bà L, bà H4 chết (đầu năm 2017) thì bà P thừa kế và tiếp tục ở trên tranh chấp. Ông H1 xác định cho bà L ở nhờ trên đất năm 1995 nhưng không có giấy tờ chứng minh. Như vậy, trường hợp chấp nhận lời khai của bà P thì bà L sử dụng đất từ năm 1983

đến năm 2005 (thời điểm bà L chết), quá trình sử dụng bà L không đăng ký, không được cấp giấy chứng nhận, không có giấy tờ gì chứng minh bà L chiếm hữu hợp pháp quyền sử dụng đất; do đó, theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 247 của Bộ luật Dân sự năm 2005) thì chưa đủ căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu cho bà L. Ông H1 được cấp quyền sử dụng đất từ năm 1994, bà L và bà H4 (khi 02 người còn sống) hoàn toàn không khiếu nại, tranh chấp. Cơ quan U xã (nay là phường) T2 đã hòa giải nhiều lần giữa hai bên; tại biên bản hòa giải ngày 14/5/2009 (bút lục số 76) thể hiện nội dung: Bà H4 xin ông H1 100m² để ở vì đất ông bà và theo đơn thì bà H4 trình bày mẹ con bà H4 đã ở trên đất từ năm 1990, ông H1 đồng ý cho bà H4 ở đến hết năm 2010; biên bản ngày 14/6/2013 ghi nhận thỏa thuận giữa bà H4 và ông H1 về việc bà H4 được sử dụng nhà bằng vật liệu nhẹ và được ở trên đất đến tháng 6/2017; biên bản hòa giải ngày 23/6/2014 ghi nhận ý kiến của bà H4 về việc xin ông H1 xây nhà vệ sinh trên đất, khi nào dọn đi sẽ tháo dỡ. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn P1 (công chức địa chính Cơ quan U phường T2) đều khai rõ ràng là đất tranh chấp là của ông H1 cho bà L ở nhờ trên đất, bà L chết, bà H4 là con bà L cũng xin ông H1 ở nhờ, chính quyền địa phương đã nhiều lần hòa giải tranh chấp (bút lục 217).

Như vậy, đã có đủ chứng cứ chứng minh bà L, sau này là bà H4 ở nhờ trên đất của ông H1; sau khi bà L chết thì bà H4 kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L và sau khi bà H4 chết thì bà P (là con nuôi bà H4) tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ do bà H4 để lại. Đối chiếu với quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì bà P không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó, ông H1 yêu cầu bà P trả đất là có căn cứ.

[4] Theo lời khai của các nhân chứng (ông Đoàn Văn M, ông Trần Văn C4, ông **Võ Văn T7**) thì bà P có đất, được chính quyền địa phương giúp đỡ xây nhà tình thương trên đất để ở (khoảng năm 1995) nhưng vợ chồng ông Nguyễn H6 (chết năm 2017), bà Phùng Thị Ngọc P không ở mà bán nhà cho ông M (khoảng năm 2008); do đó, bà P có đủ điều kiện để trả đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả đất cho ông H1. Bản án sơ thẩm xử buộc bà P trả đất cho ông H1 là có căn cứ; tuy nhiên, bà P cũng cần có thời gian tạo lập chỗ ở mới nên cần tạo điều kiện về một thời gian lưu cư nhất định (03 tháng) cho bà P. Tài sản trên đất của bà P được định giá là 38.389.000 đồng, ông H1 tự nguyện bồi thường cho bà P 50.000.000 đồng nên Tòa án ghi nhận.

Đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 268, diện tích 3.291m² (trong đó: 500m² đất ở), gia đình ông H1 quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên đất từ năm 1979; đăng ký các năm: 1986, 1992 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm: 1994, 1997; bà L và sau này là bà H4, bà P cất nhà tạm ở nhờ trên diện tích đất 69,8m². Do đó, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị tính công sức giữ gìn đất cho bà P 20% trên giá trị diện tích đất tranh chấp là chưa phù hợp.

Về quan hệ pháp luật: Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết vụ việc dân sự Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án..., không có quy định đương sự phải có yêu cầu hủy quyết định cá biệt...Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không đúng với quy định đã viện dẫn ở trên.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phùng Thị Ngọc P, sửa án sơ thẩm về phần bồi thường, bà P được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ thời điểm bà P nhận tiền bồi thường.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Quyền sử dụng đất tranh chấp (diện tích 69,8m²) bà P đang chiếm hữu, bà P yêu cầu Tòa án công nhận quyền chiếm hữu của bà P là hợp pháp nhưng không được Tòa án chấp nhận; do đó, bà P phải chịu án phí theo mức án phí không có giá ngạch (điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14).

Ông H1 chứng minh được bà P đang ở nhờ trên diện tích đất tranh chấp (diện tích 69,8m², ông H1 yêu cầu bà P trả lại và được Tòa án chấp nhận nên bà P phải chịu thêm phần án phí không có giá ngạch (khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14).

Các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà P không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 147; khoản 2 Điều 148; điểm c khoản 2 Điều 203; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Quan hệ pháp luật cần phải giải quyết trong vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi đất cho ở nhờ”.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với diện tích đất 130,5 m² thuộc một phần thửa số K, tờ bản đồ số B2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, sổ vào sổ D ngày 08/3/1997), tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Phùng Thị Ngọc P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu công nhận cho bà Phùng Thị Ngọc P được quyền sử dụng diện tích đất 69,8m² thuộc một phần thửa số K, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N, số vào sổ: D QSDĐ/TG-TA ngày 08/3/1997 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Văn H1.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, buộc bà Phùng Thị Ngọc P và bà Nguyễn Phương A phải trả cho ông Nguyễn Văn H1 quyền sử dụng đất diện tích 69,8m² thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: D QSDĐ/TG.TA ngày 08/3/1997 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Văn H1; đất tọa lạc tại khu phố H2, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H1 bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà Phùng Thị Ngọc P số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Sau khi đã bồi thường xong, ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu các tài sản trên đất diện tích 69,8m² bao gồm: Nhà tạm diện tích xây dựng 61m² và công trình phụ (mái che, sân xi măng) gắn liền nhà.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Phùng Thị Ngọc P được lưu cư trên đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ thời điểm bà P nhận tiền bồi thường (trường hợp thỏa thuận thi hành án) hoặc từ thời điểm ông H1 nộp tiền thi hành án (không có thỏa thuận thi hành án).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.323.025 đồng (bốn triệu, ba trăm hai mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng), bà Phùng Thị Ngọc P phải chịu và được khấu trừ tạm ứng đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phùng Thị Ngọc P phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 13.397.500 đồng (mười ba triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) đã nộp theo các Biên lai thu số O ngày 24/10/2018, số V ngày 16/5/2019; Chi cục T9 thị xã T1 còn phải trả lại cho bà P 12.797.500 đồng (mười hai triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng)

Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu. Chi cục T9 thị xã T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 1.217.000 đồng (một triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Q ngày 16/5/2019.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phùng Thị Ngọc P không phải chịu. Chi cục T9 thị xã T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Phùng Thị Ngọc P 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số G ngày 11/7/2019.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T8 thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tô Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa