

Bản án số: 196/2024/DS-PT
Ngày 14-11-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đắc Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Duy Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 14 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lữ Minh Đ, sinh năm 1983; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lữ M Đến: Ông Trần Văn D là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Văn D thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

- Bị đơn:

1. Ông Thạch Ngọc T, sinh năm 1979;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Ngọc T: Ông Lâm Văn L, sinh năm 1956; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày

09/3/2023) (có mặt).

2. Bà Lâm Thị Xuân N, sinh năm 1978; cùng địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Xuân N: Bà Trần Thị Việt T1, sinh năm 1996; địa chỉ ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2024) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lữ Thị P, sinh năm 1947; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Lữ Ngọc H, sinh năm 1955; địa chỉ Khóm G, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

3. Bà Lữ Thị N1, sinh năm 1952; địa chỉ ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Lữ Thị N2, sinh năm 1958; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Lữ Minh Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 7 năm 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23 tháng 10 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Lữ Minh Đ trình bày: Ông Lữ Minh Đ có thửa đất số 1641, tờ bản đồ số 11, diện tích 940m², tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc thửa trên là do ông nội của ông tên Lữ S (đã chết năm 2017) và bà nội tên Trần Thị D1 (chết năm 2016) tặng cho ông, khi cho đất ông nội là Lữ S có làm hợp đồng tặng cho vào ngày 03 tháng 5 năm 2017. Sau đó, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09 tháng 5 năm 2017. Trước đây khi ông, bà nội còn sống thì ông bà nội có cho cháu ngoại là Lâm Thị Xuân N cùng chồng là Thạch Ngọc T cất nhà ở nhờ trên thửa đất 1641, do bà N, ông T không có chỗ ở nên ông, bà nội cho cất tạm căn nhà tre lá diện tích ngang 07 mét, chiều dài 14 mét, diện tích khoảng 98m² (thực đo 110,2m²). Khi cho ở tạm ông, bà nội có nói rõ, khi nào nào ông T, bà N có nơi ở khác thì phải tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà để trả lại hiện trạng cho thửa đất 1641. Vào năm 2016 khi ông nội lập hợp đồng tặng cho ông thửa đất này thì bà N, ông T điều biết rõ và họ cũng nói rằng sẽ tranh thủ tìm nơi ở khác và trả lại đất cho ông. Đến tháng 9 năm 2019 thì ông T, bà N đã nhận chuyển nhượng được phần đất của người khác và cất nhà ổn định. Tuy nhiên, sau khi chuyển sang nhà mới để sinh sống thì ông T, bà N vẫn không chịu tháo dỡ căn nhà trên thửa đất 1641 để trả lại phần đất cho ông, do vậy hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông nhận thấy, thửa đất 1641 nêu trên đã

được ông, bà nội là ông Lữ S và bà Trần Thị D1 tặng cho ông hợp pháp; phía ông T, bà N chỉ là người ở nhờ trên đất, mặc dù hiện nay ông T, bà N đã có nơi ở khác ổn định nhưng vẫn không chịu tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án buộc ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà (dạng nhà tre lá) để trả lại phần đất diện tích 110,2m², thuộc thửa 1641, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông sử dụng.

Bị đơn bà Lâm Thị Xuân N trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp diện tích 110,2m² thuộc một phần của thửa đất 1641, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của ông, bà ngoại tên Lữ S và bà Trần Thị D1 đã cho vợ chồng bà cất nhà ở từ năm 2008. Nguyên vào năm 2008, khi vợ chồng bà muốn tách hộ khẩu cất nhà ra ở riêng nhưng do không có đất để cất nhà ở nên ông, bà ngoại là Lữ S và bà Trần Thị D1 đã cho vợ chồng bà cất nhà trên phần đất của ông, bà ngoại. Khi cho đất thì ông ngoại là Lữ S có làm giấy tay sau khi được ông ngoại làm giấy thì vợ chồng bà đã đem nộp cho Địa chính xã Đ và từ đó vợ chồng bà mới được tách hộ khẩu và cất nhà ở trên phần đất nêu trên, do vị trí phần đất này là vị trí đất mà ông, bà ngoại thường cột trâu và làm chuồng trâu nên phần đất này bị trũng, do đó khi chuẩn bị cất nhà vợ chồng bà đã đổ đất để sang lấp mặt bằng và tiến hành cất nhà ở. Đến khoảng năm 2019 khi căn nhà xuống cấp, vợ chồng bà chuẩn bị sửa lại thì ông Lữ Minh Đ ngăn cản không cho sửa chữa và phát sinh tranh chấp. Nhận thấy phần diện tích đất đang tranh chấp nêu trên đã được ông bà ngoại là Lữ S và bà Trần Thị D1 cho vợ chồng bà để cất nhà ở, nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Minh Đ.

Bị đơn ông Thạch Ngọc T trình bày: Khi ông bà ngoại vợ (ông Lữ S và bà Trần Thị D1) của ông còn sống thì có cho vợ chồng ông một miếng đất cất nhà ở từ năm 2008, đến khi ông bà ngoại vợ đã chết thì ông Lữ Minh Đ có hành vi xua đuổi, yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ căn nhà để trả lại đất cho ông Lữ Minh Đ thì vợ chồng ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị N1 trình bày: Bà là con ruột của ông Lữ S và bà Trần Thị D1, về nguồn gốc phần thửa đất 1641, diện tích 940m² (trong đó có diện tích 110,2m² đang tranh chấp), tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của cha mẹ của bà tên Lữ S và bà Trần Thị D1 để lại. Việc cha mẹ của bà để lại phần thửa đất trên cho ai thì bà không rõ, bà cũng không hỏi, việc cha mẹ của bà có cho vợ chồng cháu Lâm Thị Xuân N cất nhà trên phần đất đang tranh chấp hay việc cha mẹ của bà tặng cho phần thửa đất trên cho cháu Lữ Minh Đ hay không thì bà không rõ, bà cũng không có hỏi, bà chỉ thấy vợ chồng cháu Lâm Thị Xuân N cất nhà trên phần đất; còn cháu Lữ M Đến là người ở chung với cha mẹ của bà. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng phần thửa đất nêu trên là di sản của cha mẹ của bà để lại chưa chia thì bà cũng không yêu cầu

chia thừa kế đối với phần thừa đất trên. Việc Tòa án giải quyết công nhận phần thừa đất mà cha mẹ của bà để lại cho ai thì bà không có ý kiến, không có tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần thừa đất trên, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị N2 trình bày: Bà là con ruột của ông Lữ S và bà Trần Thị D1, về nguồn gốc phần thừa đất 1641, diện tích 940m² (trong đó có diện tích 110,2m² đang tranh chấp), tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của cha mẹ của bà tên Lữ S và bà Trần Thị D1 để lại. Cụ thể, cha mẹ của bà để lại phần thừa trên cho ai thì bà không rõ, trước đây bà có biết vợ chồng anh ruột của bà là Lữ Ngọc H ở chung với cha mẹ, sau này anh Lữ Ngọc H không ở chung nữa mà cho con của ông H là Lữ Minh Đ ở chung với cha mẹ của bà. Sau khi mẹ của bà là Trần Thị D1 chết thì cha của bà không có kêu bà ký thủ tục thừa kế, sau đó cha của bà làm thủ tục tặng cho phần thừa đất trên cho cháu Lữ Minh Đ thì bà cũng không hay biết. Đối với phần đất đang tranh chấp lúc cha mẹ của bà còn sống thì cha mẹ của bà có cho vợ chồng cháu Lâm Thị Xuân N cất nhà ở, cha mẹ của bà cho ở luôn, chứ không phải cho ở tạm, còn có làm giấy tờ hay không thì bà không rõ. Trong trường hợp có căn cứ xác định phần thừa đất trên là di sản của cha mẹ của bà để lại chưa chia thì bà cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với phần thừa đất trên. Đối với phần đất mà cha mẹ của bà đã cho vợ chồng cháu Lâm Thị Xuân N thì bà thống nhất giao cho cháu Lâm Thị Xuân N được sử dụng, bà không tranh chấp, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Ngọc H trình bày: Nguồn gốc phần thừa đất 1641, diện tích 940m², trước đây thuộc thửa 266, diện tích 1.150m² là của ông bà để lại cho cha mẹ của ông là ông Lữ S (chết năm 2017) và bà Trần Thị D1 (chết năm 2016). Cha mẹ của ông có 04 người con gồm bà Lữ Thị P, bà Lữ Thị N1, ông Lữ Ngọc H và bà Lữ Thị N2. Do ông là con trai duy nhất nên từ nhỏ và sau khi lập gia đình thì vợ chồng ông và các con của ông ở chung với cha mẹ của ông trên thửa đất này, thời gian sau khi vợ chồng không còn ở chung với cha mẹ nữa thì ông có cho con của ông là Lữ M Đến tiếp tục sống chung với cha mẹ của ông để chăm sóc cha mẹ của ông lúc cha mẹ của ông về già và hiện nay con ông là Lữ Minh Đ cũng là người trực tiếp thờ cúng dòng họ L1. Đối với bà Lữ Thị P (mẹ của Lâm Thị Xuân N) sau khi lấy chồng ra ở riêng thì có xin cha mẹ của ông cất 01 nhà kế bên nhà của cha mẹ ông (trên thửa đất 266), đến khoảng năm 2017 khi cha của ông là Lữ S đã tuổi già sức yếu nên cha của ông có kêu ông đến bàn bạc việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông đề nghị chuyển quyền sử dụng đất cho con của ông là Lữ M Đến tiếp nhận. Từ đó, ông Lữ S và Lữ Minh Đ tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và thửa đất 266 được tách thành hai thửa 1641 và thửa 1640, trong đó thửa 1640, diện tích 210m² cha của ông đã chuyển quyền sử dụng cho bà Lữ Thị P, còn lại thửa đất

1641, diện tích 940m² thì giao cho gia đình ông mà trực tiếp là con của ông là Lữ M Đến tiếp nhận, vì từ nhỏ đã ở chung với cha mẹ của ông và có hộ khẩu chung với cha mẹ của ông. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa Lữ Minh Đ với Lâm Thị Xuân N trước đây, do vợ chồng Lâm Thị Xuân N không có đất để ở nên có xin cha của ông cất nhà ở tạm, khi cha của ông chuẩn bị sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho con của ông là Lữ Minh Đ thì cha của ông có nói cứ cho Lâm Thị Xuân N ở tạm thời gian, sau này L có điều kiện đi ở chỗ khác ổn định sẽ trả lại đất. Nay ông thống nhất với yêu cầu của ông Lữ Minh Đ yêu cầu vợ chồng Lâm Thị Xuân N, Thạch Ngọc T phải di dời căn nhà tre lá trả lại đất cho Lữ M Đến sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị P trình bày: Bà là con ruột của ông Lữ S và bà Trần Thị D1, về nguồn gốc phần thừa đất 1641, diện tích 940m² (trong đó có diện tích 110,2m² đang tranh chấp), tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của cha mẹ của bà tên Lữ S và bà Trần Thị D1 để lại. Phần thừa đất nêu trên cha mẹ của bà chưa chia cho người con nào, trước đây khi cha mẹ của bà còn sống có cho vợ chồng con của bà Lâm Thị Xuân N cất một nền nhà (phần diện tích đang tranh chấp). Sau khi mẹ của bà là Trần Thị D1 chết thì cha của bà không có kêu bà ký thủ tục thừa kế, việc cha của bà làm thủ tục tặng cho phần thừa đất trên cho Lữ Minh Đ thì bà cũng không biết. Đối với phần đất đang tranh chấp lúc cha mẹ của bà còn sống có cho vợ chồng Lâm Thị Xuân N cất nhà ở, cha mẹ của bà cho ở luôn, không phải chờ tạm, lúc cho có làm giấy nhưng hiện nay giấy đã bị thất lạc. Trong trường hợp có căn cứ xác định phần thừa đất trên là di sản của cha mẹ của bà để lại chưa chia thì bà cũng không có tranh chấp, cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với phần thừa đất trên, đối với phần đất mà cha mẹ của bà đã cho vợ chồng Lâm Thị Xuân N thì bà thống nhất giao cho Lâm Thị Xuân N được tiếp tục sử dụng và định đoạt, bà không tranh chấp, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Minh Đ về việc yêu cầu ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N tháo dỡ, di dời căn nhà, (dạng nhà tre lá) để trả lại phần đất diện tích 110,2m², thuộc một phần của thửa 1641, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Giao phần đất diện tích 110,2m², thuộc một phần của thửa 1641, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Lữ Minh Đ được quản lý, sử dụng.

Buộc ông Lữ Minh Đ có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đối với phần diện tích 110,2m² thuộc một phần của thửa 1641, tờ bản đồ số 11 cho bà Lâm Thị Xuân N, ông Thạch Ngọc T bằng 69.977.000 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Buộc ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải tháo dỡ, di dời các công trình gồm: Nhà ở, tre lá nền đất, có xây bó nền, gạch ống D100, tô một mặt, diện tích 35,2m² (6,4m x 5,5m), tỷ lệ còn lại 10%.

Diện tích xây bó nền D100, tô một mặt, nền lót gạch tàu, diện tích 44,8m² (6,4m x 7m), tỷ lệ còn lại 10%.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về tư cận, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024 nguyên đơn Lữ Minh Đến kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh theo hướng buộc bà Lâm Thị Xuân N trả lại cho ông Lữ M Đến phần đất có diện tích 110,2m² và di dời tài sản ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lữ Minh Đ trình bày quan điểm bảo vệ như sau: hồ sơ thủ tục tặng cho của ông Lữ S tặng cho ông Lữ Minh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật, khi lập hồ sơ đo đạc tách thửa thì bà Lữ Thị P có ký tên và hồ sơ đo đạc. Khi tiến hành đo đạc phần đất nêu trên để lập hồ sơ thì ông Lữ S có trình bày với cán bộ đo đạc là phần đất mà bà Lâm Thị Xuân N và ông Thạch Ngọc T đang ở là ông cho ở tạm thời, khi nào có nơi ở khác thì trả lại phần đất này cho ông. Đối với tờ ủy quyền của ông Lữ S là chỉ cho đất tạm thời cho ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N để lập thủ tục tách hộ khẩu gia đình nên không phải là giấy cho đất, thủ tục tặng cho này chưa được đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật nên việc tặng cho này là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N trả lại cho ông Lữ M Đến phần đất có diện tích là 110,2m² thuộc một phần thửa 1641, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền chi phí san lấp đất nền nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024 nguyên đơn ông Lữ Minh Đ kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định cần được chấp nhận.

Về nội dung vụ kiện xét thấy việc ông Lữ S lập tờ ủy quyền cho đất bị đơn là có thật, nội dung trong giấy ủy quyền thể hiện ý chí của ông Lữ S là cho đất để ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N cất nhà ở. Tuy nhiên việc tặng cho này chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên việc tặng cho là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó ông Lữ S vẫn còn có các quyền của người sử dụng đất nên ông Lữ S có quyền tặng cho phần đất này cho ông Lữ Minh Đ. Việc ông Lữ S làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 1641 cho ông Lữ Minh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại thời điểm ông Lữ S làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 1641 cho ông Lữ Minh Đ thì bà Trần Thị D1 (vợ ông Lữ S) đã chết ngày 20 tháng 3 năm 2016 nên phần tài sản của bà Trần Thị D1 trở thành di sản thừa kế nhưng ông Lữ S làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Lâm Văn Đ1 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị D1, sau đó cấp sơ thẩm có đưa những người con của ông Lữ S và bà Trần Thị D1 tham gia tố tụng thì các hàng thừa kế của bà Trần Thị D1 và ông Lữ S không có tranh chấp. Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lữ Minh Đ, căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét đến công sức gìn giữ, tôn tạo đất là 20% giá trị đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Lữ Minh Đ kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung yêu cầu kháng cáo: ông Lữ Minh Đ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Minh Đ, buộc bà Lâm Thị Xuân N trả lại cho ông Lữ Minh Đ diện tích đất 110,2m², thửa 1641, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh và buộc bà Lâm Thị Xuân N phải di dời toàn bộ phần nhà ở (nhà tre lá nền đất) ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Lữ Minh Đ.

Xét thấy về nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Lữ S và bà Trần Thị D1, các đương sự đều thừa nhận và không có tranh chấp về nguồn gốc đất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích là 110,2m² thuộc một phần thửa 1641, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Lữ M Đến đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy phần đất này vào năm 2008 ông Lữ S có cho bà Lâm Thị Xuân N và ông Thạch Ngọc T cất nhà ở, khi cho đất ông Lữ S có làm giấy tay ủy quyền cho đất nhưng sau đó bà Lâm Thị Xuân N và ông Thạch Ngọc T đã nộp cho địa chính xã Đ để làm thủ tục tách hộ khẩu và cất nhà ở. Nội dung trong tờ ủy quyền ông Lữ S có nêu “cháu tôi không có đất ở nên tôi chia khoảng đất ông bà để lại cho cháu tôi ở” đây được xem là ý chí của ông Lữ S cho đất bị đơn Lâm Thị Xuân N và ông Thạch Ngọc T. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì “việc tặng cho quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Như vậy việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lữ S và vợ chồng ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N chưa được thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực. Do đó ông Lữ S vẫn còn có các quyền của người sử dụng đất nên ông Lữ S có quyền tặng cho phần đất của mình cho ông Lữ Minh Đ theo quy định tại các Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 03 tháng 5 năm 2017 ông Lữ S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 1641, tờ bản đồ số 11, diện tích 940m² tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Lữ Minh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại thời điểm ông Lữ S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1641, tờ bản đồ số 11, diện tích 940m² thì bà Trần Thị D1 (vợ ông Lữ S) đã chết vào ngày 20 tháng 3 năm 2016. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Lữ S và bà Trần Thị D1 nên khi bà Trần Thị D1 chết thì phần tài sản của bà Trần Thị D1 trong khối tài sản chung sẽ trở thành di sản, ông Lữ S lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Lữ Minh Đ là không phù hợp với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị D1. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị D1 tham gia tố tụng và họ không có yêu cầu chia thừa kế,

không tranh chấp đến di sản của bà Trần Thị D1. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ M Đến là có căn cứ chấp nhận, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Minh Đ là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Lữ M đến là có căn cứ được chấp nhận, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ kiện phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Buộc nguyên đơn ông Lữ Minh Đ phải trả lại phần công sức tôn tạo, gìn giữ đất là 20% giá trị đất theo giá của hội đồng định giá ngày 01 tháng 02 năm 2024 và giá trị tiền xây nền cho bị đơn là 1.942.098 đồng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nguyên đơn ông Lữ Minh Đ phải chịu án phí giá ngạch dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Lữ Minh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản buộc ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 167, 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lữ Minh Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lữ Minh Đ với bị đơn ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Minh Đ về việc yêu cầu ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất 110,2m² thuộc một phần thửa số 1641, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bị đơn ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả lại phần diện tích đất 110,2m² thuộc một phần thửa số 1641, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (do ông Lữ M Đến đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Lữ Minh Đ.

Phần đất có vị trí, tứ cận sau:

Phía Đông giáp thửa 1641 có kích thước 15,2m;

Phía Tây giáp 1638 có kích thước 16,5m;

Phía Nam giáp đường nhựa có kích thước 7,2m;

Phía Bắc giáp thửa 1641 có kích thước 6,8m (có sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 1046/CNHTTrC ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Trà Vinh).

Buộc ông Lữ Minh Đ hoàn trả cho bị đơn ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N giá trị phần công sức gìn giữ, tôn tạo đất là 13.995.400 đồng (69.977.000 đồng x 20%) và giá trị tiền xây nền nhà là 1.942.098 đồng, tổng cộng là 15.937.498 đồng (Mười lăm triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, về lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Lữ Minh Đ phải chịu 796.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0012806 ngày 23 tháng 02 năm 2023 và biên lai số 0018431 ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh; ông Lữ Minh Đ còn phải nộp 196.800 đồng (Một trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lữ Minh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Lữ M Đến 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002504 ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản buộc bị đơn ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N phải chịu 3.198.492 đồng. Ông Lữ Minh Đ không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Lữ Minh Đ đã nộp là 3.200.000 đồng ông Lữ Minh Đ sẽ được nhận lại số tiền này khi cơ quan Thi hành án dân sự huyện T thu số tiền 3.198.492 đồng của ông Thạch Ngọc T và bà Lâm Thị Xuân N sẽ hoàn trả lại cho ông số tiền 3.198.492 đồng và ông Lữ M Đến nhận lại số tiền 1.508 đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Trà Cú;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Đặc Dương

