TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2019/DS-PT
Ngày: 10-5-2019
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan.
Ông Nguyễn Văn Quản.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đồng Vũ - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/3/2019 và ngày 10/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc: "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2019 và Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 24/2019/TB-DS ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1965.
Địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Vũ Xuân H**, sinh năm 1978. (giấy ủy quyền được chứng thực số 588 ngày 18/12/2018 tại Văn phòng công chứng Hàm Thuận Nam).
Địa chỉ: Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1945.
Địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Vũ Tuấn H**, Luật sư Văn phòng Luật sư Vũ Tuấn H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà **Bùi Thị B**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 74 đường Nguyễn Trãi, khu phố Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

3.2. Bà **Bùi Thị S**, sinh năm 1968.

3.3. Bà **Bùi Thị B**, sinh năm 1973.

3.4. Bà **Bùi Thị C**; sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: phường bình Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1940.

Địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

3.6. Ông **Bùi N**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

3.7. Ông **Bùi T**, sinh năm 1968. (chết ngày 16/3/2019 theo bản sao Trích lục khai tử số 221/TLKT-BS ngày 01/4/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi T:

- Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1965.
- Bùi Trọng T, sinh năm 1990.
- Bùi Thị Lệ T, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

3.8. Ông **Huỳnh B**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Bảy: ông **Vũ Xuân H**, sinh năm 1978. (giấy ủy quyền được chứng thực số 31 ngày 23/01/2019 tại Văn phòng công chứng Hàm Thuận Nam)

Địa chỉ: Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Bùi Thị H, bị đơn Nguyễn Thị M.

Tại phiên tòa, vắng mặt Bùi Thị H, Huỳnh B, các đương sự khác đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

Nguyên đơn Bùi Thị H trình bày:

Năm 2002 Bà nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị G, diện tích đất chiều ngang theo đường 11 m, chiều dài 46 m, tứ cận phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị G, phía Tây giáp đường cái sạn, phía Nam giáp đất ông Nguyễn D, phía Bắc giáp

đất ông Tống sĩ M, tọa lạc tại khu phố Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận với giá 3,1 cây vàng 24K thành tiền 25.000.000 đồng, được trưởng thôn Phạm Văn T xác nhận ngày 26/6/2002. Sau đó bà xây dựng căn nhà cấp 4 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Bùi N là cha mẹ ruột ở. Ông Bùi N và bà Nguyễn Thị M đã đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất (ông Bùi N chết năm 2013), vì vậy bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích đất 517,9 m^2 theo thực tế đo đạc, tọa lạc tại khu phố Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Trên diện tích đất này có căn nhà cấp 4 do bà xây dựng. Bà H đồng ý cho mẹ Nguyễn Thị M ở đến hết đời (chết) sau đó bà lấy lại nhà. Bà đồng ý với giá thị trường của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam đã thẩm định giá tài sản tranh chấp là 763.964.000 đồng *(Bảy trăm sáu mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).* để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn Nguyễn Thị M trình bày:

Bà và chồng là ông Bùi N mua lại lô đất của bà Nguyễn Thị G, đất có chiều ngang theo mặt đường 11m, diện tích đất 517,9 m^2, tọa lạc tại khu phố Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, với giá 20.000.000 đồng. Nhưng hiện nay giấy tờ sang nhượng đất đã thất lạc. Trên đất có công trình xây dựng gồm nhà cấp 4 và công trình khác do vợ chồng bà xây dựng và ở từ khi mua đất đến nay.

Nay bà Bùi Thị H là con ruột đòi bà trả diện tích đất và nhà cấp 4, bà không đồng ý vì đất và tài sản trên đất là do vợ chồng bà tạo dựng. Bà đồng ý với giá thị trường của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam đã định giá tài sản tranh chấp là 763.964.000 đồng *(Bảy trăm sáu mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng),* làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị S, bà Bùi Thị B, ông Bùi N trình bày:

Các ông bà là con của ông Bùi N và bà Nguyễn Thị M và là em của bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì nhà và diện tích đất này là của cha mẹ mua của bà G còn công trình xây dựng trên đất là do cha mẹ xây dựng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị G trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà, bà đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H giá là 3,1 cây vàng trị giá 25.000.000 đồng, đất 11m chiều ngang theo mặt đường, chiều dài 46m. Bà xác định giấy bán đất ngày 10/6/2003 và giấy sang nhượng đất ngày 26/6/2002 đều do bà ký cùng một diện tích thửa đất, cụ thể là diện tích đang tranh chấp. Bà không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Sau khi hòa giải không thành, ngày 16/01/2018, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 255, Điều 256, Điều 261 của Bộ luật dân sự 2005.

Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 100, 166 Luật đất đai năm 2013 .

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Thị H:

Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bà Bùi Thị H thửa đất số 10/ 517,9 m^2, tờ bản đồ số 136 theo mảnh trích đo địa chính số 48-2016 ngày 28/4/2016 của Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Hàm Thuận Nam, tọa lạc tại KP Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Buộc bà Bùi Thị H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M giá trị tài sản trên đất gồm:

Nhà cấp 4, 134,6 m^2 trị giá 332.462.000 đồng.

Nhà tạm 24,9 m^2 trị giá 32.370.000 đồng.

Sân mái che 54,9 m^2 trị giá 19.983.600 đồng.

Tổng cộng: 384.815.600 đồng (Ba trăm tám tư triệu tám trăm mười lăm ngàn sáu trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị M được lưu trú trên căn nhà tại thửa đất số 10/517,9 m^2, tờ bản đồ số 136 theo mảnh trích đo địa chính số 48-2016 ngày 28/4/2016 của Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Hàm Thuận Nam, tọa lạc tại KP Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, đến khi qua đời.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị H phải chịu 19.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩn đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 0001991 ngày 20/10/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Bà Nguyễn Thị M tiếp tục phải nộp 19.040.000 đồng (Mười chín triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2018, bị đơn Nguyễn Thị M kháng cáo và ngày 19/10/2018 kháng cáo bổ sung, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/01/2018, nguyên đơn Bùi Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị M giao trả căn nhà cấp 4 có diện tích 134,6 m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Bùi Thị H do ông Vũ Xuân H đại diện vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu bị đơn giao trả nhà. Theo nguyên đơn, nhà do nguyên đơn bỏ tiền ra xây

dựng cho cha mẹ ở tạm, nay yêu cầu bị đơn giao trả; Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả giá trị nhà cho bị đơn là không đúng.

- Bị đơn Nguyễn Thị M vẫn giữ nguyên kháng cáo, không chấp nhận giao đất cho nguyên đơn vì đất do vợ chồng bị đơn mua. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là trái pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp "Đòi tài sản" là không đúng; Bản án giao nhà cho bị đơn nhưng không tuyên ai được sở hữu nhà, nhà giao cho bị đơn nhưng đất giao cho nguyên đơn là không thể thi hành án được. Bị đơn thuộc đối tượng được miễn án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nộp án phí là trái quy định.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Bảy (chồng nguyên đơn) do ông Vũ Xuân H đại diện thống nhất lời khai và yêu cầu của nguyên đơn.
- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại là con bị đơn và là các em của nguyên đơn thống nhất lời khai và yêu cầu của bị đơn.
- Bà Nguyễn Thị G xác nhận, năm 2002 bà chuyển nhượng diện tích đất 11x46 m cho bà Bùi Thị H (nguyên đơn) với giá 3,1 cây vàng tương đương 25 triệu đồng. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng, 02 giấy bán đất mà nguyên đơn nộp cho Tòa án mới được bà ký xác nhận lại khi có tranh chấp do bà H nói giấy mua bán bị thất lạc.
- Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc tuân theo pháp luật trong vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; về nội dung, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, giao nhà đất cho bị đơn, bị đơn hoàn giá trị đất cho nguyên đơn.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng của các đương sự, quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về người người tham gia tố tụng, ngày 05 tháng 3 năm 2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu về việc Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn. Trong thời gian chờ mở lại phiên tòa thì ông Bùi T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chết (theo giấy chứng tử ngày 16 tháng 3 năm 2019 do bị đơn cung cấp). Tòa án cấp phúc thẩm đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tư vào tham gia tố tụng trong vụ án để kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể gồm bà Lê Thị Ngọc A và các anh chị Bùi Trọng T, Bùi Thị Lệ T.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình. Giữa nguyên bị đơn không cùng xác nhận về việc giữa hai bên có giao dịch dân sự dẫn đến bị đơn quản lý, sử dụng tài sản của nguyên đơn nên bản chất của tranh chấp là tranh chấp về việc ai là người có quyền sở hữu tài sản, là

“Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản” là không chính xác. Tuy nhiên, khi tiến hành các hoạt động tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện theo hướng xác định tài sản tranh chấp là của ai nên đảm bảo giải quyết đúng bản chất sự việc. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ sửa lại tên gọi của quan hệ tranh chấp cho đúng quy định.

[3] Về tư cách đương sự, đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị G. Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà G tham gia tố tụng để xác nhận đã chuyển quyền sử dụng đất cho ai. Giữa bà G với người nhận chuyển nhượng đất không tranh chấp việc chuyển nhượng, bà G cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Việc giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quyền nghĩa vụ dân sự nào của bà G nên bà G chỉ là người làm chứng trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách của bà G là người làm chứng theo đúng quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn kháng cáo xác định nhà thuộc quyền sở hữu của mình do nguyên đơn bỏ tiền ra xây dựng để cho cha mẹ ở. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là lời khai của ông Đặng Văn T với nội dung ông T có bán vật liệu xây dựng cho nguyên đơn (bút lục 11), lời khai của ông Huỳnh Quang T có nội dung ông đã xây nhà cho nguyên đơn (bút lục 60). Ngoài 02 lời khai này không còn chứng cứ nào khác. Lời khai của hai người làm chứng do nguyên đơn cung cấp chưa đủ cơ sở để chứng minh nguyên đơn là chủ sở hữu nhà bởi chỉ là lời nói không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không phù hợp với các tài liệu khác có tại hồ sơ.

[5] Ngược lại, ông Huỳnh Quang T là người thầu xây dựng đã khai ông Nhiên (chồng bị đơn) là người thanh toán tiền xây dựng (bút lục 123). Ông Nguyễn Minh C là thợ xây cũng khai ông nhận tiền công xây nhà từ ông Nhiên. Tại văn bản số 3055/UBND-TNMT ngày 28/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam xác nhận nhà do vợ chồng ông N xây dựng. Các tài liệu do bị đơn cung cấp gồm thông báo nợ thuế xây dựng nhà, giấy mời nộp thuế đều đứng tên ông N. Lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại Tòa án hai cấp và ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam tại văn bản số 3055/UBND-TNMT ngày 28/12/2016 đều xác nhận vợ chồng bị đơn sinh sống tại nhà tranh chấp từ khi xây dựng cho đến nay. Lời khai của tất cả các người con của bị đơn và cũng là em ruột của nguyên đơn đều xác nhận nhà do cha mẹ xây. Với các chứng cứ trên đủ cơ sở để xác định vợ chồng bị đơn là người xây dựng nhà, là người thanh toán tiền xây dựng, đứng tên trên sổ bộ thuế và là chủ sở hữu nhà. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà thuộc quyền sở hữu của bị đơn là đúng pháp luật. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo xác định nhà thuộc sở hữu của mình là không có căn cứ nên Tòa án không chấp nhận.

[6] Bị đơn kháng cáo xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bị đơn do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G. Việc chuyển nhượng có

lập giấy tờ nhưng đã bị thất lạc, bị đơn cung cấp các chứng cứ để chứng minh gồm: các biên lai thu thuế đất từ năm 2002 đến nay; thực tế sử dụng đất liên tục từ năm 2002 đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2014; Đến nay Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận là do bị đơn kê khai chưa rõ về nguồn gốc đất. Nhận thấy, việc đóng thuế sử dụng đất là nghĩa vụ của người đang sử dụng đất. Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã bị Ủy ban nhân dân thu hồi giấy chứng nhận do khai không đúng nguồn gốc đất, việc sử dụng đất liên tục của bị đơn không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất vì đã có tranh chấp. Vì vậy các chứng cứ do bị đơn cung cấp chưa đủ cơ sở để xác định bị đơn là chủ sử dụng đất.

[7] Ngược lại nguyên đơn cung cấp hai giấy mua bán đất đề ngày 26/6/2002 và 10/6/2003 đều có nội dung bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Mặc dù 02 giấy mua bán đất được lập sau khi xảy ra tranh chấp nhưng cho đến nay, bà G vẫn xác nhận đã chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn. Lời xác nhận của bà G phù hợp với nội dung Công văn số 2301/UBND-TNMT ngày 30/9/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam xác nhận nguồn gốc đất là của bà G. Các chứng cứ này đủ cơ sở để xác định đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn như bản án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy, bị đơn kháng cáo xác định đất thuộc quyền sử dụng của mình là chưa đủ căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Bị đơn kháng cáo xác định việc giao nhà đất không hợp lý, không rõ ràng. Xét thấy, hiện nay nguyên đơn đã có nhà ở ổn định, điều kiện kinh tế khá giả hơn so với bị đơn. Còn bị đơn đã già yếu và đã sinh sống từ năm 2002 đến nay tại nhà đất tranh chấp và không có nơi ở nào khác; bị đơn và nguyên đơn có quan hệ là mẹ con; giá trị nhà, giá trị đất là tương đương nhau. Với các căn cứ này, cần giao tài sản tranh chấp cho bị đơn sở hữu, sử dụng để bị đơn hoàn trả phần giá trị tài sản thuộc sở hữu của nguyên đơn mới hợp lý. Tòa án cấp sơ thẩm giao nhà đất cho nguyên đơn và cho bị đơn lưu cư đến hết đời là chưa thỏa đáng, không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn giao nhà đất cho bị đơn sở hữu, sử dụng để bị đơn hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn.

[9] Về giá tài sản, tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm hai bên đương sự đều thống nhất giá nhà đất theo giá thị trường tại chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam. Thỏa thuận của các đương sự là phù hợp pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm lấy mức giá này làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo đó, giá đất là 379.148.000 đồng, giá nhà và công trình xây dựng là 384.815.600 đồng.

[10] Về đối tượng nhận nhà đất và thi hành án, theo nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm, nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bị đơn (bà M ông N). Nay ông N đã chết nên nhà là tài sản chung của các đồng thừa kế của ông N. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bị đơn (bà M) sở hữu toàn bộ giá trị nhà là không đúng quy định. Hiện nay bị đơn (bà M) đang quản lý, sử dụng nhà. Trường hợp có tranh chấp chia thừa kế nhà sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi có yêu cầu khởi kiện.

[11] Đối với quyền sử dụng đất có tranh chấp bao gồm cả diện tích đất gắn liền ngôi nhà và công trình xây dựng nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm giao cho bị đơn (bà M) sử dụng và buộc bị đơn hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn (bà H). Đây là quyền và nghĩa vụ của cá nhân bị đơn (bà M).

[12] Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn nhưng vẫn tuyên cho bị đơn lưu cư trên đất đến khi qua đời là mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị nhà cho bị đơn nhưng không tuyên cho nguyên đơn được quyền sở hữu nhà là thiếu sót. Ngoài ra, đất tranh chấp đã được Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và giao đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng không giải quyết đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đang đứng tên là thiếu sót. Những mâu thuẫn, thiếu sót này của bản án sơ thẩm gây khó khăn cho việc thi hành bản án, không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm khắc phục những thiếu sót trên cho đúng quy định.

[13] Ngày 22/3/2019, Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có quyết định số 69/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho hộ ông Bùi N, bà Nguyễn Thị M do kê khai không đúng nguồn gốc đất. Đến nay, Tòa án cấp phúc thẩm đã giải quyết tranh chấp giao quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận nêu trên cho đương sự nên các đương sự căn cứ bản án để thi hành.

[14] Với nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm giao nhà đất cho bị đơn để bị đơn hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do sửa bản án sơ thẩm như trên nên nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với giá trị ngôi nhà và công trình xây dựng trên đất và phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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; Bị đơn (bà Mai) thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo theo Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị và không liên quan đến yêu cầu kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật, không thuộc thẩm quyền xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Sửa bản án số 02/2018/DS-ST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của bà Bùi Thị H: Xác định thửa đất số 10, diện tích 517,9m², tờ bản đồ số 136 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 557876 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 02/6/2014 cho hộ ông Bùi N, bà Nguyễn Thị M (đã bị Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam thu hồi tại Quyết định về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 69/QĐ-UBND ngày 22/3/2019) tọa lạc tại khu phố Lập Nghĩa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị H.

2. Giao thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị M tiếp tục quản lý sử dụng theo pháp luật đất đai. Bà Nguyễn Thị M có quyền, nghĩa vụ đăng ký thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc bà Nguyễn Thị M hoàn trả số tiền 379.148.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng) (giá trị 517,9m² đất) cho bà Bùi Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền ghi trên thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận khởi kiện của bà Bùi Thị H đối với bà Nguyễn Thị M yêu cầu xác định quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà Bùi Thị H.

5. Về án phí:

Bà Bùi Thị H phải nộp 19.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001991 ngày 20/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Bà Bùi Thị H tiếp tục phải nộp 19.040.000 đồng (Mười chín triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng).

Bà Bùi Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0021087 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Bà Bùi Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Nam;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

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

Nguyễn Thị Hiệp Hòa