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

Bản án số:10/2018/DS-PT
Ngày 05 tháng 4 năm 2018
V/v: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Được

- Bà Ngô Thị Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Hồng Hiển- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2017/TLPT- DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐ-PT ngày 30/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị G, sinh năm 1929
Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.
Người đại diện theo ủy quyền của bà G gồm:

- Ông Phan H, sinh năm 1980
Địa chỉ: 46 A, phường S, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận. Giấy ủy quyền ngày 26/10/2017

- Ông Trần Xuân L, sinh năm 1966
Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Giấy ủy quyền ngày 01/11/2016.

2. Bị đơn: Ông Trần Xuân N, sinh năm 1960
Bà Trần Thị N1, sinh năm 1962
Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Ông Trần T1, sinh năm 1956; Bà Trần Thị H1, sinh năm 1976; Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1972; ông Trần Thanh H2, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Các ông, bà T1, H1, T2, H2 cùng ủy quyền cho ông Trần Xuân L

Địa chỉ của ông L: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Giấy ủy quyền ngày 01/11/2016.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; Lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày:

Năm 1994, hộ gia đình bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhận khoán cho các thành viên Hồ Thị G, Trần T1, Hồ Văn T2, Trần Thị H1 và Trần Thanh H2; Đất được cấp khoán cho hộ là các thửa 146, 808 tờ bản đồ số 5; các thửa 118, 121, 122 tờ bản đồ số 3 xã K, huyện D, nay là xã P, huyện B.

Năm 2000, con trai bà G là Trần Xuân N và vợ ông N là Trần Thị N1 mượn các thửa đất 118, 121, 122 tổng diện tích 930m^2 để canh tác, khi nào hết khó khăn sẽ trả lại.

Năm 2010, bà G đòi lại đất nhưng vợ chồng ông N, bà N1 không trả. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông N, bà N1 tự ý xây dựng nhà ở, vật kiến trúc làm thay đổi hiện trạng; biến động diện tích so với bản đồ giải thửa 299, bản đồ địa chính.

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ, bà G yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 trả các thửa đất cho hộ gia đình bà là thửa 660, 663, 664 và một phần thửa 659, tổng diện tích 746m^2; Vợ chồng ông N, bà N1 phải trả tiền thuê đất do sử dụng đất không có căn cứ pháp luật từ thời điểm thuê đất 2010 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.000.000đ. Hộ gia đình bà G không đồng ý thanh toán giá trị tài sản của vợ chồng ông N, bà N1 trên đất.

Bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Quyền sử dụng đất bà Hồ Thị G khởi kiện do Nhà nước giao khoán cho hộ gia đình ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 năm 1987, thời điểm cấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình bà G có ông N và người con của ông N tên Trần Xuân L1 nên ông N, ông L1 cũng có phần đất nhận khoán. Vợ chồng ông N đã xây nhà cấp 4 trên đất từ năm 1994 để ở.

Năm 1994, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà G thì ông N và ông L1 đã tách hộ bà G để nhập vào hộ bà Trần Thị N1. Nếu ông N được giao khoán quyền sử dụng đất chung trong hộ bà G thì yêu cầu chia phần cho ông N; Nếu không có phần của ông thì đề nghị được trả bằng giá trị quyền sử dụng đất cho hộ bà G vì hiện nay vợ chồng ông N đã xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, canh tác trên đất từ năm 1987; đây cũng là nơi ở duy nhất của vợ chồng ông N, bà N1.

Những thay đổi yêu cầu của đương sự sau khi trình bày lời khai:

- Vợ chồng ông N, bà N1 không đồng ý trả đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất cho hộ bà G.

- Bà G đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất Hội đồng định giá đã xác định. Vợ chồng ông N, bà N1 cho rằng nếu quyền sử dụng đất bà G khởi kiện không có phần của ông N và ông L1 thì vợ chồng ông N, bà N1 đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ bà G theo giá hội đồng định giá đã xác định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Hồ Thị G, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn (ông Trần T1, ông Hồ Văn T2, bà Trần Thị H1 và ông Trần Thanh H2) đối với bị đơn là vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1.

Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 được quyền sử dụng các thửa đất số 118, 121, 122 tờ bản đồ số 3 xã K, huyện D (nay là tờ bản đồ số 20, xã P, huyện B), diện tích 930m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01956/QSDĐ ngày 08/7/1994, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho cụ Hồ Thị G giá trị quyền sử dụng đất là 83.700.000đ. Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho cụ Hồ Thị G 1.100.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án; quyền kháng cáo.

Ngày 12/9/2017, ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ghi lời khai ông N, bà N1 thể hiện ý chí yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp.

Ngày 28/12/2017, ông N, bà N1 gửi đơn kháng cáo (Về việc không đồng ý trả tiền đất), nội dung vợ chồng bà không mượn đất; phần diện tích đất đang sử dụng có tranh chấp là đất nhận khoán có phần của ông N và con là L1 nên vợ chồng ông N, bà N1 không đồng ý trả lại đất cũng như giá trị quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thủ tục tố tụng

Quan quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

- Giai đoạn phúc thẩm, ông N, bà N1 kháng cáo toàn bộ bản án có yêu cầu Tòa án định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp nhưng sau đó đã thay đổi ý kiến không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không thực hiện thủ tục nộp tạm ứng chi phí định giá. Thủ tục, quy trình định giá tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định tại Điều 95 khoản 8 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được dùng làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo

[2.1] Xét nội dung kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia định bà Hồ Thị G có phần của Trần Xuân N, Trần Xuân L1.

- Đơn kháng cáo của ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 trong thời hạn nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

- Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông N, bà N1 không xuất trình thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

- Tại BL.114 Biên bản xác minh ngày 23/02/2017; BL.112 Biên bản xác minh ngày 04/4/2017, Công an huyện B xác định ngày 08/01/1993, ông Trần Xuân N tách khỏi hộ khẩu của bà Hồ Thị G; Ngày 11/01/1993 ông N nhập vào hộ khẩu bà Trần Thị N1. Ngày 08/01/1993, ông Trần Xuân L1 tách khỏi hộ khẩu bà Hồ Thị G và nhập vào hộ khẩu bà Trần Thị N1 ngày 11/01/1993; Ngày 18/12/2008, ông L1 tách hộ khẩu khỏi hộ bà N1 để lập hộ mới;

- BL. 109 Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 06/10/1993 do bà Hồ Thị G đăng ký các thửa đất 121, 122, 118, 117, 146, 808 đến ngày 08/7/1994, bà Hồ Thị G được cấp quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Như vậy vào thời điểm bà G đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà G không có phần đất nhận khoán của ông N cũng như ông L1 nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N, bà N1.

- BL. 112 Biên bản xác minh ngày 04/4/2017, Công an huyện B xác định thời điểm 28/5/1994, sổ hộ khẩu số 1750/HK hộ bà N1 có 04 nhân khẩu là Trần Thị N1, Trần Xuân N, Trần Xuân L2, Trần Thị Xuân T3 do đó bà Trần Thị N1 đăng ký quyền sử dụng ruộng đất theo đơn ghi ngày 28/5/1994 (BL.110) đã được cấp quyền sử dụng đất các thửa đất 260, 203, 120 không liên quan đến các thửa đất đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà G mà hiện nay vợ chồng ông N, bà N1 đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo không đồng ý trả đất cũng như giá trị quyền sử dụng đất

- Quá trình sử dụng các thửa đất, vợ chồng ông N, bà N1 xây dựng nhà ở, vật kiến trúc trên các thửa đất 118 (thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ bà G), thửa 119, 120. Hiện nay các thửa đất bị biến dộng về diện tích, thay đổi hiện trạng so với bản đồ 299.

- Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình bà G cũng như vợ chồng ông N, bà N1 để xét giao quyền sử dụng các thửa đất cho vợ chồng ông N, bà N1 sử dụng và vợ chồng ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã xác định là có căn

cứ. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của của ông N, bà N1. Buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải trả giá trị quyền sử dụng các thửa đất 118, 121, 122 cho hộ gia đình bà Hồ Thị G như bản án sơ thẩm đã tuyên. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ bà G là 83.700.000đ (90.000đ/m^2 x 930m^2).

[3] Chi phí thẩm định, định giá và án phí

Nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá cũng như án phí sơ thẩm được giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo của ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 không được chấp nhận nên ông N, bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những nội dung án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm

Bà Hồ Thị G ngoài yêu cầu kiện tranh chấp quyền sử dụng đất còn có yêu cầu vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 trả tiền thuê đất từ năm 2010 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 13.000.000đ. Bản án sơ thẩm lập luận bác phần yêu cầu của bà G về việc trả tiền thuê đất tại Mục [6] của bản án sơ thẩm nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án là thiếu sót. Do nguyên đơn không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm tòa án cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26 khoản 9, Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 308 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 khoản 2, Điều 27 khoản 2 điểm b, Điều 12 khoản 1 điểm đ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Điều 166 khoản 1; Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 01-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị G.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ bà Hồ Thị G gồm các thành viên Hồ Thị G, Trần T1, Trần Thị H1, Hồ Văn T1, Trần Thanh H2 số tiền 83.700.000đ *(Tám mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng)*. Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 được quyền sử dụng các thửa đất 118, 121, 122 tờ bản đồ số 03, xã K, huyện D hiện nay thuộc tờ bản đồ số 20, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận, tổng diện tích 930m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01956/QSDĐ ngày 08/7/1994, hiện nay các thửa đất 118, 121, 122 do vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng các thửa đất 118, 121, 122.

4. Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Hồ Thị G 1.100.000đ *(Một triệu một trăm ngàn đồng)* chi phí thẩm định, định giá tài sản.

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

5. Về án phí: Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 phải liên đới không phân chia phần chịu 4.185.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010626 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; Vợ chồng ông Trần Xuân N, bà Trần Thị N1 còn phải liên đới không phân chia phần nộp số tiền án phí còn lại là 4.185.000đ.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án 05/4/2018.

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- TAND huyện B (1);
- Chi cục THADS huyện B (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Lưu (HS-AV, Tổ HCTP) (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hàng Lâm Viên