TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2018/DS-PT
Ngày: 09-7-2018
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Ông Nguyễn Hồng Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2017/TLPT – DS, ngày 08 tháng 11 năm 2017, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 199A/2018/QĐPT – DS, ngày 21 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L (có mặt)

Địa chỉ: số 94, khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H (có mặt)

Địa chỉ: số 96, khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn L1 - Công ty Luật TNHH MTV B, Chi nhánh H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

- Bà Đỗ Thị B

Địa chỉ: Khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Lê Trường E

Địa chỉ: Khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị H.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long

Địa chỉ: Số 40-42-44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng P;

Địa chỉ: Số 44 đường 1/5, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền số 365 ngày 05/9/2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long). (vắng mặt)

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: Đường T, khu vực 6, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thuyết S

Địa chỉ: Đường T, khu vực 6, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền số 02 ngày 01/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang). (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: Số 435, đường T1, khu vực 3, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Hiền D

Địa chỉ: Số 435, đường T, khu vực 3, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền số 95 ngày 10/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang). (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: Vào năm 1993, bà L được cha mẹ là ông Trần Văn Q và bà Đỗ Thị B cho phần đất có diện tích khoảng 500m^2 (chiều ngang trước sau là 16 mét và chiều dài hai bên là 38 mét); khi cho chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Cũng trong năm bà đã dựng nhà lá cột chôn chân trên phần đất này. Đến năm 1996, bà đã xây nhà kê và đến năm 2009 bà đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố. Phần đất này trước đây do bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2007 bà B đã sang tên hết phần đất này cho bà Trần Thị H. Khi biết được việc này, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà H sang tên phần đất này lại cho bà nhưng bà H không đồng ý. Do đó, nay bà L

khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà phần đất mà bà đang quản lý và sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế là 582,1m^2.

Bị đơn bà Trần Thị H thống nhất trình bày: Bà là em của bà Trần Thị L; theo bà biết trước đây mẹ của bà là bà Đỗ Thị B có cho bà L xây nhà ở đậu trên phần đất tranh chấp hiện nay. Năm 2007, bà B tặng cho và sang tên toàn bộ phần đất của bà B cho bà; trong đó có phần đất của bà L đang sử dụng. Do đó, nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L nhưng bà đồng ý bán phần đất tranh chấp này cho bà L theo giá quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị B trình bày: Bà không thống nhất theo lời trình bày của bà L; trước đây bà chỉ cho bà L ở đậu trên phần đất đang tranh chấp. Phần đất tranh chấp trước đây thuộc thửa 393, năm 2007 bà đã tặng cho bà H toàn bộ thửa đất này, khi đó bà L biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L nhưng bà đồng ý bán phần đất tranh chấp này cho bà L theo giá quy định.

Ông Trần Thuyết S là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang trình bày: Do bà H có trách nhiệm phải thi hành án nên Chi cục thi hành án đã kê biên phần đất của bà H tại khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang nhưng phần đất đang tranh chấp giữa bà L và bà H thì Chi cục thi hành án không có kê biên, do đang tranh chấp. Hiện tại giá trị phần đất bà H đang kê biên lớn hơn tổng giá trị nghĩa vụ tài sản phải thi hành án và nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Kiên Long nhưng phần tài sản này vẫn chưa bán đấu giá được. Nếu sau nhiều lần giảm giá mà tài sản kê biên không đủ thanh toán thì Chi cục thi hành án mới tiến hành xử lý tài sản khác của bà H.

Bà Nguyễn Hiền D là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Đỗ Thị B tặng cho bà Trần Thị H tại thửa 119 (393) với diện tích 4.257m^2, phần đất tọa lạc tại khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Vào ngày 22/01/2007 bà Trần Thị H đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00924. Về trình tự cấp giấy là đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Hồng P là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị bà H ưu tiên trả nợ cho Ngân hàng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Ổn định cho bà L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 418,2m^2 thuộc thửa 393, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu vực 5, phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang được ký hiệu trong mảnh trích đo địa chính là ô số (I), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00924 do bà Trần Thị H đứng tên người sử dụng đất. Với vị trí, kích thước cụ thể như sau: Hướng từ lộ nhựa nông thôn nhìn vào; chiều ngang trước 13,07 mét; ngang sau hậu là 11,07 mét; chiều dài phía bên phải là 34,29 mét; chiều dài bên trái là 36,27 mét.

Có mảnh trích đo địa chính số 35-2017 kèm theo bản án.

Buộc bà Trần Thị L hoàn trả cho bà Trần Thị H 32.201.400^đ (Ba mươi hai triệu hai trăm lẻ một nghìn bốn trăm đồng) tiền giá trị quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo bản sơ thẩm, Bà không đồng ý việc bà H là chủ sở hữu phần đất mà bà đang ở và không bà phải trả giá trị đất cho bà H. Tại phiên tòa bà giữ guyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án công nhận cho bà diện tích ngang 16m, dài 38m như diện tích ban đầu cha mẹ bà đã cho bà.

Luật sư Nguyễn Văn L1 trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì căn cứ Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015, bà L chưa đủ điều kiện xác lập quyền ở hữu theo thời hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tại phiên tòa phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghị án; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà phần đất mà bà đang quản lý và sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế là 582,1m^2 và Tóa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang đã thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2017, bà Trần Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, bà L không chấp nhận việc phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng mà bà đang sử dụng và xây dựng nhà ở từ năm 1993 cho bà H. Xét, đơn kháng cáo của bà L đã làm và

nộp theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Các đương sựđều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà Trần Thị L và bà Trần Thị H là bà Đỗ Thị B và ông Trần Văn Q tạo lập; theo bà L trình bày thì bà B đã cho bà phần đất này vào năm 1993; hai bên không làm giấy chỉ cho bằng lời nói. Từ khi cho đến nay bà đã sử dụng ổn định có xây dựng nhà tạm, đến năm 2009 thì tiến hành xây nhà kiên cố trên đất không ai ngăn cản. Bà H và bà B không thống nhất theo lời trình bày của bà L và cho rằng chỉ cho ở nhờ và bà L phải trả tiền cho bà H theo giá quy định.

Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện thì từ năm 1993 đến nay bà L là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất; đồng thời, tại thời điểm bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 trên đất đã có nhà của bà L và bà H cũng không có ý kiến về vấn đề này. Đến năm 2009, khi bà L xây nhà cấp 4 kiên cố thì bà H cũng không ngăn cản và bà B cũng đã xác nhận vào đơn xin sửa nhà ngày 09/01/2009 (BL 116) là bà đồng ý cho bà L phần đất này. Mặt khác, theo biên bản ngày 13/4/2017 của Ủy ban nhân dân phường 3, thành phố V, tỉnh Hậu Giang thì bà H cũng thừa nhận trước đây bà B có đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L phần đất tranh chấp này nhưng, bà L không nhận nên hiện nay bà không đồng ý tách giấy cho bà L.

Căn cứ theo quy định tại Điều 1, khoản 1 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 thì: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Người sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Mặt khác, theo Điều 20 của Luật đất đai năm 1993 quy định Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Khoản 4 Điều 5 của Luật đất đai năm 2003, quy định Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Như vậy, phần đất đang tranh chấp bà Trần Thị L đã sử dụng liên tục, ổn định lâu dài từ năm 1993 cho đến nay, bà B và bà H không trực tiếp canh tác sử dụng một thời gian dài nên việc công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho bà L là có căn cứ. Do đó, bà L không phải trả giá trị đất cho bà H là đúng với quy định của pháp luật.

Mặt khác xét thấy đất là của ông Q, bà B tạo lập, sau khi ông Q chết bà B đứng tên toàn bộ phần đất này và được cấp giấy chứng nhận vào năm 1999, việc bà L sử dụng đất từ năm 1993 được bà H và bà B thừa nhận là có. Như vậy xác định bà L sử dụng phần đất này trước khi bà B được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1999 còn bà L sử dụng đất có sự đồng ý của ông Q lúc còn sống, do vậy có căn cứ cho rằng phần đất tranh chấp ông Q, bà B đã cho bà L, nhưng chưa tách thửa sang tên.

Đối với phần nghĩa vụ phải thi hành án của bà H đối với Ngân hàng Kiên Long; Ngân hàng Kiên Long yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và đề nghị bà H phải ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, căn cứ lời trình bày của đại diện Chi cục thi hành án thì phần tài sản đã kê biên của bà H đủ đảm bảo thi hành án đối với Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với việc Ngân hàng yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa bà L bổ sung yêu cầu kháng cáo, bà yêu cầu công nhận cho bà diện tích đất như cha mẹ bà đã cho, xét yêu cầu này không nằm trong nội dung kháng cáo, do vậy cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà Trần Thị L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án thì bà Trần Thị H phải nộp 5% án phí có giá ngạch trên tổng số tài sản tranh chấp, cụ thể: Giá trị phần đất của bà L được ổn định có giá là 32.201.400đồng x 5% = 1.610.070đồng.

Bà L được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010250 ngày 27/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bà L được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0012504 ngày 16/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà H phải nộp 3.426.000đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản để trả lại cho bà L. Bà L được nhận lại 574.000đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản còn thừa lại tại Tòa án nhân dân thành phố V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 91;Điều 147; Điều 148; Điều 277; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 228; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Điều 1, khoản 1 Điều 2, Điều 20 của Luật đất đai năm 1993

Khoản 4 Điều 5, Điều 32, khoản 1 Điều 33 của Luật đất đai 2003.

Điều 166 của Luật đất đai năm 2013

Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L

Công nhận cho bà Trần Thị L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 418,2m^2 (với vị trí, kích thước cụ thể như sau: Hướng từ lộ nhựa nông thôn nhìn vào; chiều ngang trước 13,07 mét; ngang sau hậu là 11,07 mét; chiều dài phía bên phải là 34,29 mét; chiều dài bên trái là 36,27 mét) thuộc thửa 393 được ký hiệu (I) theo mảnh trích đo địa chính số 35 ngày 17/7/2017 của Công ty TNHH XD-TM-DV Nhà đất Long An chi nhánh Hậu Giang.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Trần Thị H phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.610.070đồng (Một triệu sáu trăm mười nghìn không trăm bảy mươi đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn bà Trần Thị L được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp theo biên lai 0010250 ngày 27/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Nguyên đơn bà Trần Thị L được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp theo biên lai số 0012504 ngày 16/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà H phải nộp 3.426.000đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản để trả lại cho bà L. Bà L được nhận lại 574.000đồng (Năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản còn thừa lại tại Tòa án nhân dân thành phố V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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, ngày 09 tháng 7 năm 2018.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hồng Thanh **Võ Hoàng Khải** **Trịnh Thị Bích Hạnh**