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

Bản án số: 32/2020/DS-PT
Ngày: 02-6-2020
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất; Bồi thường tài sản trên 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: Bà **Trần Thị Dịu**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Mai Như Trang – 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.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất; Bồi thường tài sản trên đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chùa L

Địa chỉ: Khu phố 6, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bảo H, sinh năm 1984, (Pháp danh: Thích Thông T) – Trụ trì Chùa L. Ông H có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Bà H vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Các bị đơn:

- Bà Dương Thị T, sinh năm 1946; có mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H), sinh năm 1979; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1973; có mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn A, sinh năm 1966; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

4. Người kháng cáo:

- Chùa L – Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Bảo H.

- Bà Dương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ông Nguyễn Bảo H – người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Chùa L trình bày:

Chùa L được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S538108 ngày 18/02/2004 đối với các thửa đất số 385, diện tích 7.877m^2; thửa đất số 399, diện tích 873m^2; thửa đất số 409, diện tích 781m^2; thửa đất số 419, diện tích 947m^2; thửa đất số 420, diện tích 1.838m^2, tất cả thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Đến ngày 26/8/2014, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số BQ699968 cho Chùa L đối với các thửa đất diện tích như trên.

Ngày 10/8/2009, Ban hộ tự Chùa L do ông Lê Thái H đại diện ký hợp đồng là ông Lê Thái H có cho bà Dương Thị T và ông Nguyễn Xuân H thuê thửa đất số 385, diện tích 2750m^2 với số tiền 5.400.000 đồng, có làm hợp đồng thuê đất. Thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 10/8/2009 đến ngày 10/8/2014. Mục đích thuê trồng nho. Đến năm 2014, khi hết thời hạn cho thuê đất, Chùa L có yêu cầu bà T, ông H trả lại diện tích đất thuê nhưng đến nay bà T không trả. Từ năm 2014 cho đến nay Chùa L không thu tiền thuê đất. Nay Chùa L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông H phải trả lại thửa đất số 385, diện tích 2750m^2 (nay là thửa đất số 680, diện tích 3752m^2) cho Chùa L. Đối với các công trình kiến trúc, cây trồng có trên đất buộc bà T và các con phải tự tháo dỡ. Chùa L không có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ bất kỳ tài sản nào cho bà T và các con.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Dương Thị T trình bày và có yêu cầu như sau:

Nguồn gốc đất Chùa L có trước năm 1975 với tổng diện tích là 12.000m^2. Để chính quyền không tiếp tục thu hồi diện tích đất còn lại là 12.000m^2 của Chùa L, năm 1980 trụ trì Chùa L là thầy Thích Quảng N đã gọi vợ chồng bà là phật tử của Chùa L tranh thủ phục hóa diện tích đất còn lại, do một mình vợ

chồng bà không làm hết nên năm 1985 bà kêu gọi 05 gia đình khác làm nhờ đó mà diện tích 12.000m^2 của Chùa L mới được giữ đến ngày hôm nay. Từ năm 1980 đến năm 2009 bà có thuê diện tích đất là 2750m^2 của Chùa L, người đứng ra cho bà thuê là trụ trì Thích Quảng N và Thầy N có nói với gia đình bà cứ thuê hết 05 năm thì tiếp tục làm và làm không nổi nữa thì trả lại đất cho Chùa. Trong quá trình thuê đất gia đình bà có bỏ công đào gốc cây me, các loại cây dại, san đất bằng phẳng, tìm kiếm nguồn nước tưới và khai hoang thêm diện tích khoảng hơn 1000m^2 trên đường mương lạn.

Vào ngày 10/8/2009, Ban hộ tự của Chùa L là ông Lê Thái H có cho bà tiếp tục thuê lại thửa đất số 385, diện tích 2750m^2. Thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 10/8/2009 đến ngày 10/8/2014 với số tiền 5.400.000 đồng. Trong quá trình giữ đất cho Chùa, bà và vợ chồng con gái Nguyễn Thị Kim M có xây mỗi người 01 căn nhà cấp 4, thời điểm xây vào khoảng tháng 3 âm lịch năm 2014, nhà của con gái bà xây trước nhà bà một tháng. Hai căn nhà này xây trên nền 03 ngôi nhà cũ. Riêng phần đất xây nhà không nằm trong phần đất thuê của Chùa mà do bà và các con cùng khai hoang trên đường mương lạn. Khi xây dựng nhà, gia đình bà không báo chính quyền địa phương và đại diện của Chùa vì bà nghĩ rằng vào thời điểm Thầy N còn sống bà có nói với thầy về việc xây nhà và thầy cũng đồng ý.

Nay bà có ý kiến như sau về yêu cầu khởi kiện của Chùa L:

1/ Gia đình bà đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất thuê cho chùa nhưng Chùa L phải bồi thường toàn bộ công cải tạo đất là 100.000.000 đồng, cây trồng và vật kiến trúc có trên đất theo biên bản định giá ngày 10/6/2019.

2/ Đối với diện tích còn lại không nằm trong diện tích đất thuê theo biên bản định giá ngày 10/6/2019 là 1002m^2 thì thuộc quyền sở hữu của gia đình bà, trong đó có hai căn nhà cấp 4.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim M, ông Nguyễn A trình bày và có yêu cầu như sau:

Vợ chồng bà thống nhất với lời trình bày của bà T và bổ sung thêm: Tất cả tài sản có trên đất theo biên bản định giá ngày 10/6/2019 là tài sản thuộc quyền sở hữu của một mình bà T, chỉ ngoại trừ căn nhà cấp 4 diện tích 78m^2 là của vợ chồng bà. Do vậy nên Chùa L có bồi thường thì bà T sẽ là người nhận. Vợ chồng bà làm và ở cùng với bà T từ khi kết hôn với nhau. Sau khi dành dụm được ít tiền đến năm 2014 vợ chồng mới xây dựng được ngôi nhà cấp 4 của riêng vợ chồng. Khi thầy Thích Quảng N còn sống, Thầy N đồng ý cho gia đình bà xây dựng nhà để ở và giữ đất. Nay vợ chồng bà có ý kiến như sau về yêu cầu khởi kiện của Chùa L: Gia đình bà đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất thuê cho chùa nhưng Chùa L phải bồi thường toàn bộ công cải tạo đất là 100.000.000 đồng, cây trồng và vật kiến trúc có trên đất theo biên bản định giá ngày 10/6/2019. Đối với diện tích còn lại không nằm trong diện tích đất thuê thì thuộc quyền sở hữu

của gia đình bà trong đó có hai căn nhà cấp 4 nên bà không đồng ý trả lại diện tích đất do khai hoang.

Do ông Nguyễn Xuân H vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 6, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 703, 704, 706, 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bị đơn là bà Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H phải trả lại cho Chùa L: thửa đất số 385, diện tích 2750m^2 nay là thửa đất số 680 có diện tích 3752m^2 thuộc tờ bản đồ địa chính số 10, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 05/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh N.

Buộc nguyên đơn Chùa L phải bồi thường tiền công cải tạo đất cho bị đơn bà Dương Thị T là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Buộc nguyên đơn Chùa L phải bồi thường cho bà Dương Thị T: 01 giếng đào có đường kính 01 mét, 09 Pi có giá trị còn lại là 3.182.400 đồng. Hồ chứa nước trị giá 111.888 đồng. Các đường mương nước bằng gạch trong giàn nho có tổng chiều dài 84 mét. Trong giàn táo có tổng chiều dài 212m trị giá là: 13.526.003 đồng. Bồi thường trị giá căn nhà cấp 4 diện tích 110,16m^2 và 01 mái che tole kẽm diện tích 20,5m^2; 01 mái che tole kẽm, diện tích 25,75m^2, 01 hồ chứa nước tường xây gạch dày 0.1m, kích thước (1.6 x 2.8 x 0.5), 01 tường xây gạch diện tích 1.5m cho bà Dương Thị T số tiền: 80.419.791 đồng. Bồi thường trị giá căn nhà cấp 4 diện tích 78m^2 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim M, ông Nguyễn A số tiền: 41.860.000 đồng. Tổng số tiền phải bồi thường là: 151.100.000 đồng (đã làm tròn số).

Nguyên đơn là Chùa L được quyền sở hữu, sử dụng:

01 Nhà cấp 4b, móng đá chẽ, nền lát gạch Ceramic, mái lợp tole lạnh, cửa gỗ, đà gỗ, tường xây gạch thẻ quét vôi bên ngoài, bên trong sơn nước, cửa gỗ, diện tích 78m^2. 01 Nhà cấp 4b, móng đá chẽ, nền lát gạch Ceramic, mái lợp tole lạnh, cửa gỗ, đà gỗ, tường xây gạch thẻ quét vôi bên ngoài, bên trong sơn nước, cửa gỗ, không lợp la phông, diện tích 110,16m^2. 01 mái che tole kẽm, kèo trụ gỗ, tận dụng tole cũ (Phía trước nhà bà T), diện tích 20,5m^2. 01 mái che tole kẽm, kèo trụ gỗ (Bên cạnh nhà bà T), diện tích 25,75m^2. 01 hồ chứa nước, tường xây gạch bê tông dày 0,1m, kích thước (1,6m x 2,8m x 0,5m); 01 tường xây gạch tablo có tô, diện tích 1,5m^2; đường mương trong giàn nho dài 84m; đường

mương trong giàn táo dài 212m; 01 hồ chứa nước, xây gạch bê tông, kích thước (0,9m x 1 x 0.53m); 01 giếng đào, 09 Pi; đường kính 01 mét.

Buộc bị đơn là Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ 196 gốc nho và giàn nho và 117 gốc táo và giàn táo; 01 chuồng nuôi gia súc diện tích 7,2m^2; chuồng heo diện tích 11,44m^2; chuồng bò diện tích 48,96m^2; 06 bi giếng chứa nước; 01 chuồng gà diện tích 09m^2; chuồng gà diện tích 1,44m^2; 03 cây đu đủ; 02 cây tắc; 02 cây cóc; 30 cây mãng cầu; 02 cây xoài; 02 cây quýt thái; 01 cây dừa; 01 cây bưởi; 01 cây cam; 02 cây me; 01 cây ổi: 01 cây chanh ra khỏi thửa đất số 680 có diện tích 3752m^2 thuộc tờ bản đồ địa chính số 10, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 05/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2019, Chùa L kháng cáo với nội dung:

Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận; không đồng ý bồi thường một phần công cải tạo đất là 12.000.000 đồng và giá trị của 02 căn nhà cấp 4 mà bà Dương Thị T và các con đã xây trên đất thuê của Chùa là 122.279.791 đồng.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 03/12/2019, bà Dương Thị T kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà được quyền sử dụng 1.002m^2 đất khai hoang và sở hữu 02 căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất khai hoang. Yêu cầu nguyên đơn Chùa L bồi thường về cây trồng và vật kiến trúc gồm chuồng heo, chuồng bò, chuồng gà trên đất thuê.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng theo quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm khong chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Dương Thị T; Chấp nhận nguyên đơn rút kháng cáo-đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn Chùa L, bị đơn bà Dương Thị T kháng cáo đúng hạn, nộp tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 BLTTDS nên đơn kháng cáo hợp lệ.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo được bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp nhận. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu được công nhận diện tích đất khai hoang 1.002m^2, được quyền sở hữu hai căn nhà và cây trồng trên đất khai hoang; Yêu cầu được bồi thường giá trị cây trồng, vật kiến trúc gồm các chuồng nuôi bò, heo, gà trên đất.

[2.1] Phạm vi kháng cáo của bị đơn rộng hơn phạm vi kháng cáo của nguyên đơn đã rút.

[2.2] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Chùa L và bà Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H) không có điều khoản thỏa thuận Chùa L phải bồi thường tiền công cải tạo đất khi kết thúc thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Điều 707 khoản 5 của Bộ luật dân sự 2005 (BLDS 2005) quy định bên thuê quyền sử dụng đất phải trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận đất sau khi hết thời hạn thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bản án sơ thẩm buộc các bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là đúng.

[2.3] Quá trình sử dụng đất, bà T cho rằng có khai hoang 1.002m^2 đất nên bà T cùng các con xây dựng hai căn nhà cấp 4 và các chuồng nuôi gia súc trên đất khai hoang. Bà T không xuất trình được chứng cứ chứng minh khai hoang đất; Thời điểm xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Chùa L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh giới và số thửa cụ thể nên bà T không thể khai hoang thêm đất. Thửa đất bà T thuê là đất nông nghiệp nhưng bà T xây dựng nhà và các công trình, vật kiến trúc chăn nuôi gia súc trên đất là sử dụng sai mục đích nên bà T kháng cáo yêu cầu được công nhận 1.002m^2 đất khai hoang cũng như yêu cầu được bồi thường giá trị cây trồng, các chuồng nuôi gia súc không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.4] Bà T xây dựng căn nhà cấp 4B, móng đá chẻ, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn lạnh, cửa gỗ, đà gỗ, tường xây gạch thẻ quét vôi bên ngoài, bên trong sơn nước, không lợp laphông diện tích 110,16m^2, giá trị sử dụng còn lại 90% trị giá 228.031.200đ. Bà Nguyễn Thị Kim M, ông Nguyễn A xây dựng 01 căn nhà cấp 4b móng đá chẻ, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn lạnh, cửa gỗ, đà gỗ, tường xây gạch thẻ quét vôi bên ngoài, bên trong sơn nước, diện tích 78m^2

giá trị sử dụng còn lại 90% trị giá 125.580.000đ. Mái che tôn kẽm, kèo trụ gỗ, tận dụng tôn cũ phía trước nhà bà T, diện tích 20,5m^2, giá trị sử dụng còn lại 70% trị giá 4.979.450đ. Mái che tôn kẽm, kèo trụ gỗ bên cạnh nhà bà T, diện tích 25,75m^2 giá trị sử dụng còn lại 70% trị giá 6.254.675đ. Bà Dương Thị T cùng các con xây dựng hai căn nhà trên một phần diện tích đất thuê của Chùa L cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt hoặc buộc tháo dỡ; Chùa L cũng không phản đối. Tổng giá trị hai căn nhà và mái che là 364.845.325đ trong khi phần diện tích đất gắn hai căn nhà và mái che là 365m^2 trị giá 20.075.000đ. Bản án sơ thẩm buộc Chùa L bồi thường một phần giá trị hai căn nhà cho phía bà T trị giá 122.279.791đ và Chùa L được quyền sở hữu hai căn nhà trong khi giá trị hai căn nhà cùng mái che là 364.845.325đ cũng không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm giao phần diện tích đất 365m^2 có hai căn nhà cho bà Dương Thị T được quyền sử dụng, được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 11, 9, 10, diện tích 365m^2 theo trích lục bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2020. Bà Dương Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng 365m^2 đất cho Chùa L là 20.075.000đ.

[2.5] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim M và bà Dương Thị T thừa nhận vợ chồng bà M, ông A chỉ có một căn nhà diện tích 78m^2. Căn nhà còn lại và tất cả cây trồng, vật kiến trúc khác theo kết quả thẩm định, định giá tại giai đoạn sơ thẩm là của bà Dương Thị T. Bà T trồng nho, táo sau khi kết thúc thời hạn thuê đất là vượt quá phạm vi của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các cây nho, táo cũng như các cây trồng khác đang cho thu hoạch là nguồn sống chính của bà T. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T phải tháo dỡ giàn và cây táo cũng như giàn và cây nho là đúng nhưng chưa tính đến việc cho bà T thêm thời gian để hưởng thêm lợi tức từ cây trồng là thiếu sót. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cho bà T tiếp tục hưởng lợi tức từ cây trồng trên đất trong thời hạn từ ngày 02/6/2020 đến hết ngày 02/6/2021 phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng trên phần diện tích đất 3.387m^2 được xác định bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 để trả đất cho Chùa L. Trong thời hạn được canh tác trên đất bà T không được thay đổi hiện trạng đất cũng như cây trồng vật kiến trúc trên đất. Từ những phân tích, nhận định nêu trên; Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Chi phí thẩm định và định giá:

- Giai đoạn sơ thẩm: Tổng chi phí 1.700.000đ mỗi bên chịu ½. Chùa L nộp tạm ứng nên số tiền 850.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, Chùa L đã nộp đủ tiền. Bà Dương Thị T phải hoàn trả cho Chùa L 850.000đ.

- Giai đoạn phúc thẩm: Tổng chi phí 3.020.000đ bà Dương Thị T phải chịu được khấu trừ vào tiền tạm ứng do bà T nộp. Bà T đã nộp đủ chi phí.

[4] Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chùa L đòi lại quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một

phần nên phải chịu án phí. Vì bà Dương Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Vì sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện N.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; các Điều 147, 148, 271, 273, Điều 289 khoản 1 điểm b của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 703, 704, 706, 713 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Chùa L. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa L đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với các bị đơn bà Dương Thị T và ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị T về việc bồi thường công cải tạo đất, tài sản là cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

4. Bà Dương Thị T được quyền sử dụng một phần thửa đất số 680 tờ bản đồ địa chính 10, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 11, 9, 10, diện tích 365m^2 theo trích lục bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2020. Các tài sản là hai căn nhà cấp 4B cùng hai mái che Tòa án không xác định và không công nhận quyền sử dụng vì được xây dựng trên đất nông nghiệp. Bà Dương Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng 365m^2 đất cho Chùa L là 20.075.000đ.

5. Bà Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H), được tiếp tục canh tác và hưởng lợi tức từ cây trồng trên phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 680 tờ bản đồ địa chính 10, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận 3.387m^2 được xác định bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 theo trích lục bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2020, thời hạn canh tác để hưởng lợi tức từ cây trồng từ ngày 02/6/2020 đến hết ngày 02/6/2021; Hết thời hạn này bà Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H) phải cùng liên đới nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên phần diện tích 3.387m^2 được xác định bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 theo trích lục bản đồ

địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập ngày 17/4/2020 để trả cho Chùa L 3.387m^2. Trong quá trình canh tác đất từ ngày 02/6/2020 đến hết ngày 02/6/2021 bà Dương Thị T, ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Kim M không được làm thay đổi hiện trạng đất cũng như cây trồng trên đất. Vật kiến trúc, cây trồng trên đất hiện nay đang tồn tại trên đất và buộc bị đơn Dương Thị T, Nguyễn Xuân H (Nguyễn Xuân H) phải tháo dỡ khi hết thời hạn lưu canh (từ ngày 02/6/2020 đến hết ngày 02/6/2021) gồm: 01 giếng đào có đường kính 01 mét, 09 Pi; 01 Hồ chứa nước; các đường mương nước bằng gạch trong giàn nho có tổng chiều dài 84 mét, đường mương trong giàn táo có tổng chiều dài 212m; 196 gốc nho và giàn nho và 117 gốc táo và giàn táo; 01 chuồng nuôi gia súc diện tích 7,2m^2; chuồng heo diện tích 11,44m^2; chuồng bò diện tích 48,96m^2; 06 bi giếng chứa nước; 01 chuồng gà diện tích 09m^2; chuồng gà diện tích 1.44m^2; 03 cây đu đủ; 02 cây tắc; 02 cây cóc; 30 cây mãng cầu; 02 cây xoài; 02 cây quýt thái; 01 cây dừa; 01 cây bưởi; 01 cây cam; 02 cây me; 01 cây ổi: 01 cây chanh.

6. Chi phí thẩm định và định giá:

- Giai đoạn sơ thẩm: Bà Dương Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Chùa L 850.000đ.

- Giai đoạn phúc thẩm: 3.020.000đ bà Dương Thị T phải chịu. Bà T đã nộp đủ chi phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chùa L không phải chịu án phí sơ thẩm được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015924 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Án phí phúc thẩm: Chùa L không phải chịu án phí phúc thẩm được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021237 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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 quy 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02/6/2020)./.

Nơi nhận:
- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên