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

Bản án số: 21/2021/DS-PT
Ngày: 28/4/2021
V/v: *Tranh chấp đòi lại tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tuyết
Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng
Bà Võ Thị Trầm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 1, 26 và 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp "*Tranh chấp đòi lại tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐ-PT ngày 29/01/2021, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 01A/2021/QĐ-PT ngày 01/3/2021, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án 01/2021/QĐ-PT ngày 05/4/2021, Thông báo ngày xét xử số 01/TP-DS ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Thế S**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ngày 25/01/2021: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ DP P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà C có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1979
- Bà **Trần Thị Trung H1**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo văn bản ngày 11/12/2020: Ông **Trần Đ**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh K. Trần Đ có mặt.

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

- Ông **Trần Đ**, sinh năm 1957

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ngày 25/01/2021: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ DP P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà C có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/3/2019, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Thế S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 817 tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường Ninh Giang diện tích 555m^2 (trong đó đất ở đô thị: 100m^2, đất trồng cây lâu năm: 455m^2) tại tổ dân phố P, phường N, thị xã N là do ông bà nội ông là ông Phạm S1 và bà Đặng Thị D tạo lập. Năm 1995, ông Phạm S1 mất đến năm 1998 bà Đặng Thị D (B) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I: 813694 ngày 11/3/1998 đối với thửa đất 271 tờ bản đồ số 2 với diện tích là 800m2 trong đó có 200m^2 đất thổ, 600m^2 đất quả. Cuối năm 1998, cụ D mất. Bố ông là Phạm H, sinh năm 1944 nhận thừa kế tài sản và quản lý sử dụng nhà đất đến năm 2015 thì tặng cho ông thửa đất nêu trên và đã được cập nhật chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937752 cấp ngày 28/9/2015.

Khi còn sống, ông Phạm Sửu có cho ông Trần Đ, sinh năm 1957 là người cùng làng mượn 200m^2 đất thuộc một phần thửa đất 271 tờ bản đồ số 2 xã N để trồng cây cảnh. Sau đó, dù gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu ông Đ hoàn trả diện tích đất đã mượn nhưng ông Đ không trả mà đến năm 2006 cho cháu là ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 về ở. Nay, ông khởi kiện yêu cầu ông Trần Đ phải hoàn trả cho ông diện tích đất đã mượn.

Ngày 24/4/2019, ông Phạm Thế S có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích ông Đậu đã mượn, yêu cầu phải trả lại diện tích đất theo đo vẽ hiện trạng là 255,8m^2 cho ông, đồng thời yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: nhà ở diện tích sàn 48,2m^2, nhà tạm diện tích 24,4m^2, nhà kho diện tích 6,9m^2 và di dời các cây trồng có trên đất gồm: 02 cây dừa 3 năm, 01 cây mận 4 năm, 01 cây sứ 5 năm, 01 cây sanh 5 năm, 01 cây lộc vừng để trả lại hiện trạng đất cho ông. Đối với giếng nước ống phuy xi măng sâu 3,6 mét là do ông Phạm S1 đào khi còn sống nên yêu cầu giữ nguyên để sử dụng sau này.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 cùng thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Đ cho ở nhờ từ năm 2006, khi cho ở nhờ không lập giấy tờ gì mà chỉ nói miệng. Khi về ở tại đất tranh chấp thời điểm đó trên đất có một căn nhà nhỏ của ông Đ xây từ năm 1994 để ở trông coi cây cảnh, trên đất còn 03 cây bạch đàn do ông Đ trồng.

Năm 2008, vì căn nhà của ông Đ hư đổ nên vợ chồng ông bà dựng nhà tạm để ở, vài năm sau thì dựng thêm nhà xưởng để làm ăn, sinh sống từ đó tới nay. Ông, bà thống nhất hiện trạng diện tích đất ông, bà đang quản lý, sử dụng là 255,8m^2 , trên đất có nhà ở diện tích sàn 48,2m^2, nhà tạm diện tích 24,4m^2, diện tích nhà kho 6,9m^2 đúng theo sơ đồ bản vẽ do Tòa án lập ngày 22/7/2019).

Ông Phạm Thế S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và di dời cây trồng để trả lại hiện trạng 255,8m^2 đất thuộc thửa đất 817, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường N thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Đất tranh chấp là của ông Trần Đ, khi nào ông Đ không cho ở nữa thì ông bà sẽ dời đi và giao trả đất cho ông Đ.

Khi về ở trên đất tranh chấp, ông bà không tôn tạo hay san lắp gì thêm nên không yêu cầu ông Phạm Thế S phải hoàn chi phí tôn tạo, san lấp. Đối với vật, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất ông bà cũng không yêu cầu ông Phạm Thế S phải hoàn trả giá trị. Đối với giếng nước khi về ở thì đã có sẵn, nếu là của ông Phạm S1 đào từ trước thì thuộc quyền sử dụng của ông S, ông bà không có ý kiến gì.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản, ông bà không có ý kiến gì mà do Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là ông mua của ông Phạm S1 vào năm 1992 để làm nơi trồng cây cảnh với giá 100.000 đồng có lập giấy tờ mua bán vào ngày 15/6/1992 nhưng hiện nay bản chính đã thất lạc nên chỉ giao nộp bản photo cho Tòa án. Thời điểm đó, vì pháp luật nghiêm cấm việc mua bán chuyển nhượng đất nên các bên không thực hiện được việc hợp thức hóa giấy tờ và ông cũng không nói cho ai. Ông có xây dựng trên đất một căn nhà nhỏ để tiện trông coi cây cảnh. Trên đất còn có 01 giếng nước cạn do ông Phạm S1 đào, sau đó ông có nạo vét thêm để lấy nước tưới cây. Đến năm 2006, vì chuyển công tác vào tỉnh, ông không trồng cây cảnh nữa nên cho vợ chồng Nguyễn Quốc H và Trần Thị Trung H đến để ở và trông coi đất đai.

Ông Đ xác định đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông. Tuy nhiên, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Ủy ban nhân dân phường N (Đình làng P). Yêu cầu Tòa án xem xét lại quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Phạm S1, Phạm H và Phạm Thế S và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Bà chung sống như vợ chồng với ông Phạm Thế S từ năm 1990 cho đến nay. Quá trình chung sống ông bà có với nhau 03 con chung: Phạm Thành Bảo A, sinh năm 1991, Phạm Thị Bích C, sinh nam 1993 và Phạm Thành Tuấn A, sinh năm 1996.

Nhà đất bà đang sinh sống cùng chồng và các con có nguồn gốc do cụ nội là Phạm S1 và Đặng Thị D để lại đúng như lời trình bày của chồng bà là ông Phạm Thế S. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S và không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 95, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 và Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Thế S đòi tài sản (đất) với bị đơn là ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1.

1.1 Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 giao trả 255,8m^2 đất thuộc thửa đất 817, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường N cho ông Phạm Thế S. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CA 937752, số vào sổ cấp GCN: CS-00026 vào ngày 28/9/2015 cho ông Phạm H chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Thế S vào ngày 26/10/2015.

Phần đất có ký hiệu (Lô 1), có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 818 tờ bản đồ số 2 có kích thước 9.39m (từ điểm 2-3: 8.90m, từ điểm 3-4: 0.49m); giáp thửa đất có ký hiệu Lô 2 có kích thước 12.58m (từ điểm 4-5)

Hướng Tây giáp thửa đất số 272 tờ bản đồ số 2 có kích thước 19.37m (từ điểm 1-7: 17.91m, từ điểm 7-6: 1.46m).

Hướng Nam giáp Đường đất có kích thước 14.31m (từ điểm 5-6).

Hướng Bắc giáp thửa đất số 272 tờ bản đồ số 2 có kích thước 12,13m (từ điểm 1-2). (Có sơ đồ kèm theo)

1.2 Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải tháo dỡ vật, công trình kiến trúc và di dời cây trồng trên phần diện tích đất giao trả cụ thể như sau:

- Một căn nhà ở diện tích xây dựng 48.2m^2. Kết cấu xây dựng: Nhà một tầng, mái lợp tôn, nền lát gạch men, vách tôn, cửa nhôm kính.

- Một nhà tạm, xưởng diện tích xây dựng 24.4m^2. Kết cấu xây dựng: mái ngói và tôn tường xây gạch, cửa nhôm, nên xi măng.

- Một nhà kho diện tích xây dựng 6.9m^2. Kết cấu xây dựng: nền xi măng, khung tôn, mái lợp tôn, cửa gỗ tạp.

- 02 cây dừa 3 năm, 01 cây mận 4 năm, 01 cây sứ 5 năm, 01 cây sanh 5 năm, 01 cây lộc vừng.

Đối với giếng nước ống phuy xi măng sâu 3,6m, ông Phạm Thế Sang được quyền sử dụng.

1.3 Ông Nguyễn Quốc Hùng, bà Trần Thị Trung Hoa được quyền lưu cư trên phần nhà, đất nêu trên trong thời gian 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải hoàn trả cho ông Phạm Thế Sang số tiền 7.627.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Bích C đại diện nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo có ông Trần Đ đại diện bị đơn trình bày không rút nội dung kháng cáo. Ông Trần Đ lập luận rằng ông sử dụng đất của Nhà nước là đất Đình làng, ông Phạm S1 không có quyền chuyển nhượng cho ông. Ông sử dụng đất từ năm 1992, làm nhà xây gạch, lợp ngói trước khi có bản đồ địa chính, một thửa đất có hai người sử dụng nhưng Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị D là không đúng. Ông đã khiếu nại đến UBND thị xã N.

- Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng được đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Đồng thời, phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm với lập luận rằng Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm S1 và bà Đặng Thị D. Nguyên đơn khai ông Phạm S1 cho ông Trần Đ để nhờ cây cảnh trên diện tích đất khoảng 200m^2. Ông Trần Đ khai ông mua diện tích đất đang tranh chấp của ông S1 và hai bên có lập giấy viết tay vào ngày 15/6/1992, không có chứng

thực của chính quyền địa phương và hiện nay bản chính đã bị thất lạc nên ông Đ không chứng minh được ông đã mua. Năm 2005, ông Phạm H là con ruột của bà D nhận thừa kế nhà và đất tại thửa 271, tờ bản đồ số 02 phường N. Sau khi nhận thừa kế, ông H tiếp tục sử dụng đất và tiến hành tách thửa đối với thửa 271 thành 2 thửa đất mới gồm: Thửa đất số 817 diện tích 555m^2 và thửa số 818 diện tích 245m^2 tờ bản đồ số 2. Ông H tặng cho ông Phạm Thế S thửa đất 817 đã chỉnh lý sang tên cho ông S nên ông S có quyền đòi tài sản do ông H và bà H1 sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị A tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng vì bà Nguyễn Thị An chung sống như vợ chồng với ông Phạm Thế S từ năm 1990, đến năm 1992 bà về sống tại thửa đất số 817, tờ bản đồ số 02 tại TDP P, N, N, Khánh Hòa mà ông S đang khởi kiện ông H, bà H1 tranh chấp một phần đất thuộc thửa số 817 trên với diện tích 255,8m^2. Ông S được cha của ông là ông Phạm H tặng cho riêng, ông H không cho bà Nguyễn Thị A nên bà A không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm phải rút kinh nghiệm đối với việc xác định đương sự của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết nội dung vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và nội dung kháng cáo:

Ông Phạm Thế S đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1. Ông Trần Đ đại diện người kháng cáo không đồng ý trả lại đất vì cho rằng ông sử dụng từ năm 1992 đất của Nhà nước, tuy ông S1 là người bán cho ông nhưng ông Phạm S1 không có quyền bán, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị D sau khi ông S1 chết và ông đang sử dụng là không đúng pháp luật. Ông Trần Đ yêu cầu cho đối thoại với UBND thị xã N.

Ông Trần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về tranh chấp quyền sử dụng đất và không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Đ cũng có khiếu nại đến UBND thị xã N đã được trả lời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án chỉ xét yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của nguyên đơn đối với bị đơn là ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1.

Xét thấy: Về nguồn gốc đất tranh chấp: Tại biên bản xác minh ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N tại UBND phường N, kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất 817, tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính phường N có nguồn gốc từ thửa 271, tờ bản đồ số 02, diện tích 800m^2 theo GCNQSDĐ số 00982 QSDĐ/NG-NH, tại thời điểm sử dụng đất do ông Phạm S1 chết nên chỉ có mình bà D là vợ ông S1 đứng tên trên giấy chứng nhận. Việc xác minh nguồn gốc để cấp giấy chứng nhận dựa trên việc xác minh quá trình quản lý, sử dụng ổn định của các hộ dân của UBND xã Ninh Giang. Sau khi có kết quả xác minh thì lập tờ trình chuyển UBND huyện N để có quyết định cấp đất chung cho các hộ, không có quyết định cấp đất cho từng hộ cụ thể. Tại Sổ mục kê và bản đồ địa chính thể hiện bà D có đăng ký diện tích 800m^2 (200m^2 TC, 600m^2 Q) lập vào năm 1997, 1998 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt vào năm 2002).

Theo Trích sao hồ sơ địa chính của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã N ngày 09/3/2021 đối với thửa đất tranh chấp thể hiện: Bà Đặng Thị B đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà tại xã N và được UBND huyện N cấp quyền sử dụng đất, ký hiệu số thửa là 271, tờ bản đồ số 2 với diện tích 800m^2 (200m^2 T, 600m^2 Q), cấp chung trong cùng một GCNQSDĐ số 00982 QSDĐ/NG-NH ngày 11/3/1998 cho hộ bà Đặng Thị D và Ông (chết) với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 03 có diện tích 620m^2 (2L). Thửa đất số 271 có nguồn gốc là do vợ chồng bà D, ông Phạm S1 tạo lập từ năm 1950.

Như vậy, Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm S1 và bà Đặng Thị D là có căn cứ pháp lý.

Ông Trần Đ khai năm 1992 ông mua diện tích đất đang tranh chấp của ông S1 và hai bên có lập giấy viết tay vào ngày 15/6/1992, không có chứng thực của chính quyền địa phương và hiện nay bản chính đã bị thất lạc nhưng không được nguyên đơn thừa nhận, ông Đ không có chứng cứ nào chứng minh việc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm S1và bà Đặng Thị D. Điều này thể hiện ý thức của ông Trần Đ phải được sự cho phép của ông Phạm S1 là người đang chiếm hữu, quản lý và sử dụng đất thì ông Đậu mới được sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông Trần Đ không kê khai đăng ký, không có thực hiện nghĩa vụ nào đối với nhà nước về sử dụng đất trong khi đó nguyên đơn cung cấp một số biên lai thuế sử dụng đất đứng tên ông Phạm S1, bà Đặng Thị D trước khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Trần Đ không được công nhận quyền sử dụng đất và không có quyền cho người khác ở nhờ trên đất.

Năm 2005, ông Phạm H là con ruột của bà D nhận thừa kế nhà và đất tại thửa 271 tờ bản đồ số 02 phường N, thị xã N theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của bà D (chết ngày 23/12/1998), ông S1 (chết năm 1995), có chứng thực ngày 26/5/2005 tại Phòng Tư pháp huyện N, số chứng thực: 21/05, quyển số 01 TP/CT-SCT/DCTK và được UBND thị xã Ninh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số H01940 ngày 29/12/2006. Sau đó, ông H tiếp tục sử dụng đất và tiến hành tách thửa đối với thửa 271 thành 02 thửa đất mới gồm: Thửa đất số 817 diện tích 555m^2 và thửa số 818 tờ bản đồ số 2 diện tích 245m^2. Thửa đất 817, ông H tặng cho ông Phạm Thế S theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ có công chứng số 017802 quyển số 36/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2015 tại Văn phòng công chứng Đinh Vân và Chi nhánh VPĐKĐĐ tại thị xã N đã chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Thế S vào ngày 26/10/2015. Ông Phạm H đã tranh chấp với ông Trần Đ từ năm 2008. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 255,8m^2 thuộc thửa đất 817, tờ bản đồ số 2 tại phường N, thị xã N, tỉnh K là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ông Trần Đ không kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H và bà H1 khai trong trường hợp Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì bị đơn không yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị đối với tài sản trên đất của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1 cũng không yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị các tài sản của bị đơn trên đất. Tuy nhiên, từ khi ông Đ được ông S1 cho sử dụng đất, ông Đ làm công trình kiên cố nhà lợp ngói tường xây gạch nền xi măng từ năm 1993 đến suốt thời gian ông S1 bà D còn sống không phản đối gì nên căn cứ đường lối giải quyết theo án lệ số 05/2016/AL thì ý kiến không thừa nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất là yêu cầu lớn hơn so với ý kiến không yêu cầu thanh toán giá trị đầu tư tài sản trên đất.

Ông Trần Đ xây căn nhà tạm lợp ngói, vách gạch, nền xi măng nhưng đã hư hỏng và được ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 sửa chữa lại diện tích 6,9m^2 cùng với các công trình kiến trúc ông H, bà H1 xây năm 2008 trên đất ông Đ giao cho ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1. Vì vậy, việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 255,8m^2 thuộc thửa đất 817, tờ bản đồ 02 tại phường N, thị xã N, tỉnh K thì nguyên đơn phải thanh toán giá trị các công trình xây dựng và cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1.

Theo sơ đồ hiện trạng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm thực hiện ngày 14/6/2019 ngày và biên bản định giá ngày 06/9/2019 xác định giá trị như sau:

1. Công trình nhà: Cấu trúc: nhà một tầng, mái lợp tôn, vách nhôm, cửa nhôm kính, nền lát gạch men, diện tích xây dựng: 48,2m^2, chất lượng còn lại: 60%, đơn giá: 1.596.000đ/m^2. Thành tiền: 46.156.320đ (a)

2. Công trình nhà kho: Cấu trúc: nền xi măng, khung tôn, mái lợp tôn, cửa gỗ tạp diện tích xây dựng: 6,9m^2 , chất lượng còn lại: 40%, đơn giá: 969.000đ/m^{2}XD. Thành tiền: 2.674.440đ (b)

3. Nhà tạm, xưởng diện tích xây dựng 24.4m^2. Kết cấu xây dựng: mái ngói và tôn tường xây gạch, cửa nhôm, nên xi măng chất lượng còn lại: 60%, đơn giá: 969.000đ/m^{2}XD. Thành tiền: 14.186.160đ (c)

4. Cây trồng trên đất: 02 cây dừa xiêm 3 năm tuổi, 01 cây mận 4 năm tuổi, 01 cây sứ 5 năm tuổi, 01 cây sanh 5 năm tuổi, 01 cây lộc vừng có tổng giá trị 900.000 đồng (d).

Tổng cộng: Giá trị tài sản: (a) + (b) + (c) + (d) = 46.156.320đ + 2.674.440đ + 14.186.160đ + 900.000đ = 63.917.000đ (Tính tròn).

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải thanh toán cho ông Phạm Thế S số tiền 7.627.000 đồng.

[5] Về án phí:

Ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Thế S phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 là 5% x 63.917000đ = 3.195.000đ (tính tròn).

Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Bà Nguyễn Thị A không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 và Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 05/2016/AL;

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 27 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:

1**.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Thế S đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 giao trả quyền sử dụng đất 255,8m^2 thuộc thửa đất 817, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính phường N, thị xã N cho ông Phạm Thế S. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CA 937752, số vào sổ cấp GCN: CS-00026 vào ngày 28/9/2015 cho

ông Phạm H, chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Thế S vào ngày 26/10/2015. (Có sơ đồ kèm theo).

Phần đất có ký hiệu (Lô 1), có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 818 tờ bản đồ số 2 có kích thước 9.39m (từ điểm 2-3: 8.90m, từ điểm 3-4: 0.49m); giáp thửa đất có ký hiệu Lô 2 có kích thước 12.58m (từ điểm 4-5)

Hướng Tây giáp thửa đất số 272 tờ bản đồ số 2 có kích thước 19.37m (từ điểm 1-7: 17.91m, từ điểm 7-6: 1.46m).

Hướng Nam giáp Đường đất có kích thước 14.31m (từ điểm 5-6).

Hướng Bắc giáp thửa đất số 272 tờ bản đồ số 2 có kích thước 12,13m (từ điểm 1-2).

1.2. Ông Phạm Thế S được sở hữu vật, công trình kiến trúc và các cây trên phần diện tích đất được giao trả cụ thể như sau:

- Một căn nhà ở diện tích xây dựng 48.2m^2. Kết cấu xây dựng: Nhà một tầng, mái lợp tôn, nền lát gạch men, vách tôn, cửa nhôm kính.

- Một nhà tạm, xưởng diện tích xây dựng 24.4m^2. Kết cấu xây dựng: mái ngói và tôn tường xây gạch, cửa nhôm, nên xi măng.

- Một nhà kho diện tích xây dựng 6.9m^2. Kết cấu xây dựng: nền xi măng, khung tôn, mái lợp tôn, cửa gỗ tạp.

- 02 cây dừa 3 năm, 01 cây mận 4 năm, 01 cây sứ 5 năm, 01 cây sanh 5 năm, 01 cây lộc vừng.

- Giếng nước ống phuy xi măng sâu 3,6m (có trước khi ông Trần Đậu sử dụng đất).

1.3 Ông Phạm Thế S phải thanh toán giá trị tài sản là công trình kiến trúc và cây trồng cho ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 số tiền 63.917.000đ *(Sáu mươi ba triệu chín trăm mười bảy ngàn đồng)*.

2. Ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 được quyền lưu cư trên phần nhà, đất nêu trên trong thời gian 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải thanh toán cho ông Phạm Thế S số tiền 7.627.000 đồng *(Bảy triệu sáu trăm hai mươi bảy ngàn đồng)*.

4. Về án phí:

4.1. <u>Án phí dân sự sơ thẩm</u>:

Ông Nguyễn Quốc H, bà Trần Thị Trung H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0009770 ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N nên đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Ông Phạm Thế S phải chịu án phí sơ thẩm 3.195.000đ (tính trên số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1) nhưng khấu

trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0006281 ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N nên còn phải nộp 2.895.000đ *(Hai triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn đồng)*.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị Trung H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 (28/4/2021).

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

Nơi nhận:
- *Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *TAND Tx. N;*
- *Chi cục THADS Tx. N;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.*

Trần Thị Thanh Tuyết