TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2020/DS-PT
Ngày: 06/3/2020
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực, ông Trương Quang Tú.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Đông Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2019/TLPT-DS ngày 12/12/2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DSST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Y bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐ-PT ngày 31/01/2020 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐ-PT ngày 20/02/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1942, có mặt.
Địa chỉ: Số 1 đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.
2. Bị đơn: Chị Vũ Thị N, sinh năm 1962, có mặt.
Địa chỉ: Số 1đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Anh Nguyễn C T, sinh năm 1962, vắng mặt.
Địa chỉ: Số 1 đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.
- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1969, có mặt.
Địa chỉ: số 2, phường Q, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.
- Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1972, vắng mặt.
Địa chỉ: Số 3 , phường M, Thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.

Anh Nguyễn C T và chị Nguyễn Thị A đều ủy quyền cho **c**hị Nguyễn Thị D tham gia tố tụng theo đơn ủy quyền đề ngày 06/3/2020.

4. Người kháng cáo: Bị đơn chị Vũ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày: Giữa bà và chị Vũ Thị N có quan hệ trước đây là mẹ chồng nàng dâu. Chị N về làm dâu của gia đình bà từ năm 1990. Sau khi chị N kết hôn với anh Nguyễn C T con trai bà, gia đình bà cho vợ chồng chị N, anh T ăn riêng ở cùng một nhà với gia đình bà. Năm 2004 và năm 2008 bà bán 02 suất đất và đi chỗ khác ở nhờ nên nhà không còn, bà đã cho chị N ra ở nhờ trên phần đất còn lại của gia đình bà diện tích khoảng 57m^2. Việc chị N cho rằng bà đã bán cho chị N diện tích đất ở này với giá là 1.500.000 đồng từ năm 1998 là không đúng mà bà chỉ cho mượn ở nhờ, hiện tại diện tích đất này vẫn đang đứng tên bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất này là của vợ chồng bà mua, thời gian trước đây bà đã xây nhà trên phần đất, sau này chị N đã tự ý sửa chữa nhà, bếp, cụ thể vào thời gian nào thì bà không nắm được. Năm 2017 anh T và chị N ly hôn, bà đã nhiều lần yêu cầu chị N trả lại nhà đất vì bà đã tuổi cao, sức yếu, bản thân bà và con trai bà không còn chỗ ở nào khác nhưng chị N không trả. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị N phải trả lại bà nhà, đất bà cho mượn ở. Đối với công tu tạo, sửa chữa ngôi nhà của chị N bà đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Bị đơn chị Vũ Thị N trình bày: Trong thời gian vợ chồng chị còn chung sống với nhau, ba mẹ con chị vẫn ở chung cùng với gia đình nhà chồng, khi đó bố chồng chị vẫn còn sống. Sau khi bố chồng chết được khoảng 06 năm thì bà H gọi người bán tiếp lô đất thứ 2, diện tích đất còn lại hiện tại chị đang ở khoảng 57m^2 chị đã bỏ tiền ra mua của bà H từ năm 1998 với giá 1.500.000 đồng, tương đương 06 chỉ vàng, việc mua bán không ghi giấy tờ chỉ có hai mẹ con với nhau chứ không có ai làm chứng nên chị không có giấy tờ gì xuất trình cho Tòa án. Hiện tại diện tích đất này vẫn mang tên bà Vũ Thị H. Sau khi mua đất của bà H năm 1998 thì ba mẹ con chị vẫn tiếp tục ở trên đất đó, lúc đó trên đất chỉ là gian bếp và chuồng lợn. Năm 2000 chị có đi vay mượn, sửa sang nhà để làm chỗ ở cho các cháu hết khoảng 30 triệu đồng, sau đó đến năm 2009, chị lại tiếp tục sửa lại một lần nữa do nhà xuống cấp hết khoảng 47 triệu đồng; đầu năm 2019 chị tiếp tục sửa chữa mái nhà hết 7 triệu đồng. Nay bà H khởi kiện đòi lại diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên chị không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị A và anh Nguyễn C T trình bày: Các anh, chị đều là con của bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Minh C. Chị Vũ Thị N trước đây là vợ anh T và là chị dâu các chị. Chị N về làm dâu bố mẹ các chị từ năm 1990, quá trình chung sống do chị N hỗn láo nên năm 2017 anh T đã ly hôn với chị N. Sau khi anh T và chị N ly hôn, mẹ các chị là bà H đã nhiều lần yêu cầu chị N trả lại nhà đất mà hiện nay chị N đang ở tại số 1 đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên nhưng chị N

không trả. Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản trên đất hiện nay đang tranh chấp là của bố mẹ các anh, chị. Năm 2003 bố các anh, chị là ông Nguyễn Minh C chết không để lại di chúc, toàn bộ tài sản là do bà H mẹ các anh, chị quản lý sử dụng. Sau 02 lần bà H bán thì còn lại diện tích đất khoảng 57m^2, trên đất có xây nhà cấp bốn. Việc chị N khai đã mua nhà, đất này của mẹ các anh, chị là không đúng. Hiện nay mẹ các anh, chị đã nhiều tuổi không còn chỗ ở nào khác nên quan điểm của các anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị N phải trả lại nhà, đất cho mẹ các anh, chị để làm nơi ở và làm nhà thờ.

Bản án số 04/2019/DSST ngày 06/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Y quyết định: Áp dụng: Các Điều 494, 497, 499 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà cho mượn ở nhờ.

2. Buộc bị đơn chị Vũ Thị N phải trả lại bà H quyền sử dụng 49m^2 đất cùng các vật kiến trúc trên đất gồm nhà cấp 4, nhà bếp + nhà vệ sinh, cổng sắt (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

3. Buộc bà H phải trả cho chị N công sức tôn tạo, sửa chữa ngôi nhà và bếp, công trình vệ sinh và công trông nom, tổng số là 20.790.000đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và chị N có đơn yêu cầu thi hành án H pháp, nếu bà H chậm thi hành khoản tiền phải trả cho chị N ở trên, thì sẽ phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 - BLDS.

Chị N được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng để ổn định chỗ ở mới, tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/11/2019, bị đơn chị Vũ Thị N kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vũ Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà đất từ chị Vũ Thị N.

Bị đơn chị Vũ Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khẳng định chị đã mua nhà, đất của bà H từ năm 1998 là tài sản của chị, chị không trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Vũ Thị N, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 04/2019/DSST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Ytheo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H. Buộc chị Vũ Thị N phải trả lại bà H quyền sử dụng 49m^2 đất cùng các vật kiến trúc trên đất gồm nhà cấp 4, nhà bếp, nhà vệ sinh, cổng sắt. Buộc bà H phải trả cho chị N công sức tôn tạo, sửa chữa ngôi nhà và bếp, công trình vệ sinh như quyết định của bản án sơ thẩm và nâng việc áng trích công sức duy trì trông nom nhà đất của chị Vũ Thị N là 20.000.000đ. Chị Vũ Thị N phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Chị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn chị Vũ Thị N được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ lời khai của các bên đương sự và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00026/QSDĐ/1344QĐUB T2000 ngày 15/7/2000 mang tên hộ bà Vũ Thị H thể hiện nguồn gốc diện tích đất ở 176,80m^2 thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ số 1 đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên là của vợ chồng bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Minh C mua của ông L và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Vũ Thị H. Quá trình sử dụng đất, bà H đã hai lần tách thửa đất trên để bán, cụ thể: Ngày 22/10/2004 bà H chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn D diện tích 58,4m^2 theo Quyết định số 607/QĐ-UB ngày 22/10/2004 do UBND thị xã Hưng Yên ký và ngày 29/12/2008 bà H chuyển nhượng quyền sử dụng 63,8m^2 cho ông Nghiêm Văn K theo Quyết định số 4307/ QĐ-UB ngày 29/12/2008 của UBND thị xã Y ký (BL số 06, 07). Như vậy diện tích đất ở còn lại ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 54,6m^2 chứ không phải là 57,6m^2 như các đương sự cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định và cơ quan chuyên môn đo đạc thực địa diện tích đất ở này chỉ còn 49m^2, các bên đương sự đều nhất trí về diện tích đất và thỏa thuận diện tích đất ở 49m^2 trị giá 225.400.000đồng.

Năm 1990 anh T, chị N kết hôn và sinh sống cùng gia đình bà H trên thửa đất này. Năm 2003 ông C chết, không để lại di chúc. Bà H không ở trên thửa đất đó mà ở nhà con gái. Năm 2017, anh T chị N ly hôn, anh T đi ở nhờ nhà em gái. Chị N vẫn ở nhà đất này cho đến nay. Chị N khẳng định mua nhà, đất của bà H năm 1998 với giá 1.500.000đ (trị giá bằng 6 chỉ vàng thời điểm đó) nhưng chị không có căn cứ chứng minh, không thực hiện việc kê khai đất đai qua các thời

kỳ với chính quyền địa phương. Năm 2000 Uỷ ban nhân dân tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ bà H, chị N cũng không có ý kiến gì. Khi giải quyết ly hôn với anh T tháng 8/2017 chị không yêu cầu giải quyết về nhà đất này. Bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc đóng thuế đất ở hàng năm cho đến nay. Bà H và các con là anh T, chị A, chị D đều khẳng định không có việc mua bán nhà đất giữa bà H và chị N. Do đó chị N khẳng định đã mua đất ở của bà H là không có căn cứ, không có căn cứ chấp nhận. Diện tích đất ở 49m^2 và các công trình xây dựng trên đất tại số 1đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên chị N đang ở là của hộ bà Vũ Thị H, bà H khởi kiện đòi chị N trả nhà đất trên là có căn cứ. Anh T, chị A, chị D đề nghị giao toàn bộ nhà đất cho bà H quản lý, sau này trong gia đình sẽ tự giải quyết là phù hợp. Chị N phải trả lại nhà, đất cho bà H theo quy định tại Điều 166 và Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 22,5m^2, trị giá 15.201.000đ; nhà vệ sinh + bếp diện tích 9,6m^2, trị giá 1.025.280đ bà H xây dựng từ năm 1992. Quá trình ở, do các công trình xây dựng đã lâu xuống cấp, chị N có sửa chữa lợp 30 tấm lợp Prôximăng, trị giá 1.500.000đ; khung sắt để lợp tấm Prôximăng trị giá 4.000.000đ; 35 mét tôn lạnh lợp nhà trị giá là 6.090.000đ; cổng sắt trị giá 1.700.000đ, đường điện sinh hoạt trị giá 1.500.000đ. Tổng trị giá các tài sản trên nhà, đất chị N sửa chữa hết là 14.790.000đồng nay buộc bà H có trách nhiệm thanh toán trả cho chị N bằng tiền mặt. Chị N sinh sống trên đất từ năm 1990 đến nay là 30 năm, chị có công sức trông nom, duy trì khối tài sản này. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả công duy trì nhà đất cho chị N số tiền 6.000.000đ là thấp, chưa thỏa đáng. Hội đồng xét xử phúc thẩm áng trích số tiền công sức trông nom, duy trì khối tài sản là 36.000.000đ, buộc bà H có trách nhiệm trả cho chị N là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị N. Tổng số tiền bà H phải thanh toán trả cho chị N là 50.790.000đ.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của chị N. Sửa bản án sơ thẩm nâng phần áng trích công trông nom, duy trì khối tài sản cho chị N. Chị N được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng để ổn định chỗ ở mới.

[3]. Về án phí: Chị N được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị N số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo. Chị Vũ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự cho bà Vũ Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Vũ Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Ynhư sau:

Áp dụng Điều 166, Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H.

2. Buộc chị Vũ Thị N phải trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất ở và các tài sản trên đất tại địa chỉ số 1 đường B, phường M, thành phố Y, tỉnh Hưng Yên, cụ thể:

- Diện tích đất ở là 49m^2 thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 10 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00026/QSDĐ/1344QĐUBT2000 ngày 15/7/2000 mang tên hộ bà Vũ Thị H, có ranh giới: Phía Bắc giáp nhà bà Sàng + Ngõ đi chung, dài: 3,28+2,87+2,03m. Phía Nam, giáp đất ông Tính, dài: 7,93m. Phía Đông, giáp tường nhà máy bia, dài: 3,46 + 2,82m. Phía Tây giáp đất ông Tính, dài: 6,2m.

- Các tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 22,5m^{2,} chiều cao 3,8m, xây gạch chỉ đỏ 110cm, nền lát gạch hoa 30x30cm, mái lợp tôn lạnh diện tích 35m^2. Nhà bếp + nhà vệ sinh diện tích 9,6m^{2,} tường cao 3,5m, xây gạch chỉ đỏ 110cm, nền nát gạch Cramic 25x25cm, mái lợp 30 tấm plôxi măng. Cổng sắt rộng 1,82m, cao 2,74m, diện tích 5m^2. Đường dây điện sinh hoạt. *(Có sơ đồ kèm theo).*

3. Buộc bà Vũ Thị H phải trả cho chị Vũ Thị N số tiền sửa chữa ngôi nhà, bếp, công trình vệ sinh, làm cổng sát, đường điện sinh hoạt và công sức trông nom, duy trì khối tài sản trên số tiền tổng là 50.790.000đ *(Năm mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).*

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và chị N có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp, nếu bà H chậm thi hành khoản tiền phải trả cho chị N ở trên, thì sẽ phải chịu lãi suất theo quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

Chị Vũ Thị N được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để ổn định chỗ ở mới.

4. Về án phí: Chị Vũ Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Chị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả chị N số tiền 300.000đ chị N đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu số 0001007 ngày 12/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Y nhưng được đối trừ vào số tiền án phí sơ thẩm dân sự. Chị N đã nộp đủ án phí sơ thẩm dân sự.

Miễn toàn bộ án phí dân sự cho bà Vũ Thị H.

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, 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, 7a,7b 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.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Hưng Yên;*
- *TAND TP Hưng Yên;*
- *Chi cục THADS TP Hưng Yên;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*

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

Vũ Thị Nga