TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 23/4/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thục Uyên, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Lê Văn Đẳng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2024/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; nơi cư trú: thôn P, xã L, thị xã S, tỉnh Phú Yên; có mặt. Ủy quyền cho ông Phan Hoàng L, sinh năm 1995; nơi cư trú: Khu phố D, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1951; nơi cư trú: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/02/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Phan Hoàng L trình bày: Nguyên diện tích đất mà bà H đang sử dụng có nguồn gốc của ông Nguyễn Xuân K1 bà Ngô Thị K2, trên đất có một ngôi nhà tranh xây dựng vào năm 1957. Năm 1977 vợ chồng bà K2, ông K1 hoán đổi nhà và đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc K3 để lấy 02 con bò và 200 đồng, hai bên có lập giấy hoán đổi nhà đất vào ngày 21/4/1977 có xác nhận của Ban nhân dân thôn Dân Phước, sau khi hoán đổi xong vào năm 1980 vợ chồng bà H tháo gỡ nhà tranh xây dựng lại nhà mới tường gạch, mái ngói và sử dụng cho đến nay. Năm 2019 bà H làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K cản trở, nên bà H yêu

cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 161,5m^2, thửa số 338, tờ bản đồ 15–ĐC, tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng đất của bà H.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Nguyên diện tích đất của bà H đang sử dụng có nguồn gốc của ông, bà cao của ông K tạo lập để lại cho ông cố ông K là Nguyễn M, sau khi ông M chết để lại cho ông nội ông là Nguyễn M1, ông M1 để lại cho cha ông là Nguyễn L đến khi ông L chết để lại cho ông, trước đây vợ chồng ông Nguyễn Xuân K1, bà Ngô Thị K2 (ông K1 là em ruột cha ông K) có xây dựng 01 ngôi nhà ở trên đất, nhưng chỉ là ở nhờ nên năm 1977 ông K1, bà K2 hoán đổi cho vợ chồng ông Ký, bà H là hoán đổi nhà để lấy 02 con bò, 200đ, chứ không phải hoán đổi đất, vì đất là của dòng họ ông. Năm 1998, ông Ký chồng bà H có ký tên trong danh sách xác nhận ở trên đất ông Nguyễn L, năm 2009 bà H có ký vào giấy xác nhận cho ông là ở nhờ trên đất của gia đình ông hơn 29 năm, có địa phương xác nhận. Đồng thời giấy hoán đổi nhà và đất, chữ "và đất" theo kết luận giám định là do viết thêm, giấy hoán đổi nhà và đất chỉ do Ban nhân dân thôn Dân Phước ký xác nhận, mà người ký xác nhận không phải là trưởng, phó ban mà là người giúp việc cho Ban nhân dân thôn Dân Phước nên giấy hoán đổi nhà và đất không có giá trị pháp lý. Năm 2006 bà H đến Thôn P, xã L, thị xã S, tỉnh Phú Yên sinh sống và không còn ở trong ngôi nhà này nữa, nên ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu bà H trả lại đất cho ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 165, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận diện tích đất 161,5m^2 thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II; tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của bà H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn K yêu cầu công nhận diện tích đất 161,5m^2 thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II; tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên, thuộc quyền sử dụng của ông K.

3. Bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 móng đá, tường xây gạch, mái lộp tonl, nền gạch có diện tích 68,4m^2, 01 chái trụ gạch, mái ngói, nền gạch, diện tích 23,8m^2, 01 giếng nước và quyền sử dụng đất có diện tích 161,5m^2, thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II; gắn vị trí: Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị Khanh; Tây giáp nhà, đất bà Nguyễn Thị Lan và ông Nguyễn Văn K; Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn K; Bắc giáp đường bê tông, tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên (có bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá, thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 24/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về vụ án: Về thủ tục tố tụng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án được Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu thụ lý và giải quyết sơ thẩm, bản án sơ thẩm có kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông K yêu cầu không công nhận diện tích đất 161,5m^2 thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II, tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng đất của bà H; công nhận thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông K, ông đồng ý trả lại giá trị của ngôi nhà, giếng nước và cây trái trên đất cho bà H.

[2.1] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất thửa 338, bản đồ 15- ĐC II, tọa lạc tại: khu phố Vạn Phước phường T, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên: Giấy đổi đứt ngôi nhà và đất lập ngày 21/4/1977 giữa vợ chồng bà Kiết, ông Kham với vợ chồng bà H, ông Ký thể hiện có sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông K1, bà K2 đổi nhà, đất cho vợ chồng bà H, ông Ký từ năm 1977 và sau đó nguyên đơn ở từ năm 1977. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nhà và đất này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà Kiết, ông Kham. Trong khi bị đơn cho rằng đất đang tranh chấp là của bị đơn. Trước năm 1977 cũng như sau năm 1977 vợ chồng bà Kiết cũng như vợ chồng bà H đều là người ở nhờ trên đất của gia đình bị đơn, cụ thể: bị đơn cung cấp các giấy tờ chứng minh nguồn gốc và quá trình để lại đất từ ông bà họ tộc gồm giấy năm 1911 từ bà Nguyễn Thị Đường để lại cho Nguyễn Văn Mật (qua các bản dịch) 9 sào 02 thước 05 tấc (BL 69), ... dành sở đất vườn dâu vườn dừa tọa lạc ở địa phận thôn Long Phước, diện tích 2 sào 8 thước 5 tấc đất hạng 3 để làm nhà từ đường, đến năm 1950 Nguyễn M1 giao lại cho Nguyễn Quỳ, Nguyễn Quỳ sau đó giao lại cho Nguyễn M2, sau đó ông Nguyễn M2 giao lại cho ông Nguyễn L là cha của ông K.

Bà H cũng thừa nhận rằng trước khi đổi nhà cho vợ chồng ông K1, bà K2 có biết nguồn gốc đất là của họ tộc nhà ông K, nhưng vợ chồng bà đã yêu cầu vợ chồng bà Kiết phải hỏi ý kiến của họ tộc nhà ông K có đồng ý đổi nhà đất không, thì vợ chồng bà mới đồng ý đổi nhà và đất thực tế khi đổi bà còn bù thêm cho vợ chồng bà Kiết 02 con bò và 200 đồng tương đương với 05 lượng vàng, là số tiền lớn không thể đổi lấy ngôi nhà đã sập sệ hư hỏng được. Lời trình bày của bà H không được bị đơn chấp nhận và bà H cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho nội dung này. Một số người làm chứng như ông Trần Đức Dục, Trần Văn Thức và Nguyễn Thanh Long đều xác nhận cho rằng từ trước đến nay không nghe nói gì về việc gia đình ở đỗ trên đất của tộc họ ông Nguyễn Văn K.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã Xuân Thành năm 2021 (BL 127) có nội dung: Qua tra cứu bản đồ địa chính ông Trung cung cấp diện tích đất mà hiện nay bà H và ông K đang tranh chấp tọa lạc tại KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Theo bản đồ 299TTg, tờ số 13 đo đạc năm 1995 đo bao, tờ số 120, diện tích 4.910m^2, đứng tên Nguyễn L. Theo bản đồ địa chính 2, đo đạc năm 1998, thửa 47, tờ 42-ĐC đo bao kèm theo bảng kê danh sách những người cất nhà trên đất Nguyễn L, tức chủ sử dụng đất Nguyễn L. Theo bản đồ đo đạc năm 2012, tờ 15, thửa 338 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Ký diện tích 160,2m^2.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 (BL 93) có nội dung: diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, tọa lạc tại KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên: phía Bắc giáp đường đi bê tông, Nam giáp nhà Nguyễn Văn K, Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị Khanh, Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị Lan và đất ông Nguyễn Văn K, thuộc thửa đất 338, tờ ban đồ 15, trên vị trí đất đang tranh chấp hiện có: nhà cấp 4, chái mái tôn, phả nền xi măng, 01 giếng nước, 01 cây mít, 01 cây đu đủ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp các biên lai thu thuế từ năm 1995 đến năm 2004 (BL 36-52) với người đóng thuế là Nguyễn L. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận việc từ trước đến nay không biết về việc có đóng thuế sử dụng đất hay không và cũng chính trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998, do UBND phường T lưu giữ, cung cấp thể hiện bảng kê danh sách những người cất nhà trên đất ông Nguyễn L, có thể hiện mục số 3 Nguyễn Ngọc Ký ký tên. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H cho rằng không phải chữ ký tên của chồng bà H, nhưng bà không chứng minh được, tiến hành giám định thì không đủ cơ sở kết luận.

Nguyên đơn không cung cấp được nguồn gốc đất là của ông K1, bà K2 chỉ biết vợ chồng bà Kiết đổi đất cho vợ chồng nguyên đơn từ 1977. Giấy đổi nhà và đất do nguyên đơn cung cấp thì ghi thêm "và đất" kể cả nội dung cũng ghi thêm "và đất". Kết luận giám định ngày 08/3/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại TP Đà Nẵng đã kết luận chữ viết "và đất" trong giấy đổi đứt ngôi nhà và đất lập năm 1977 là không cùng một loại mực và không phải do một người viết ra, đây là các chữ viết thêm; chữ đất bị tô đồ và ghi thêm trên các tài liệu, nên khi nguyên đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tài liệu này thì địa phương không chấp nhận. Bị đơn cung cấp các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất và được nhận lãnh thờ cúng qua các thời kỳ, kê khai địa chính qua các thời kỳ

1995, 1998 nộp thuế đất từ 1995 đến năm 2004. Thực tế nguyên đơn không ở trên đất từ năm 2006 mà ở nơi khác tại thôn P, xã L, thị xã S cũng không có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhà xuống cấp trầm trọng.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm công nhận diện tích 161,5m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn là có cơ sở.

[2.2] Đối với phần nhà và tài sản trên đất gồm ngôi nhà cấp 4 móng đá, tường xây gạch, mái lộp tonl, nền gạch có diện tích 68,4m^2, 01 chái trụ gạch, mái ngói, nền gạch, diện tích 23,8m^2, 01 cây mít (theo biên bản định giá do HĐ định giá TA thị xã Sông Cầu lập ngày 13/9/2021), 01 giếng nước (hai bên thỏa thuận giá 2.000.000đ). Tổng trị giá trị toàn bộ tài sản có trên đất là 53.196.800đ bị đơn đồng ý trả lại giá trị cho nguyên đơn nên được ghi nhận, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn bằng giá trị tài sản có trên đất là 53.196.800đ.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 165, 166, 237 BLDS năm 2015; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án;

TUYÊN XỬ:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H theo đơn khởi kiện ngày 07/02/2020 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 161,5m^2 thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II, tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H; vì không có căn cứ pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn K được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 diện tích 68,4m^2, vật kiến trúc trên diện tích 23,8m^2, giếng nước và cây ăn trái gắn liền quyền sử dụng đất 161,5m^2 thuộc thửa 338, bản đồ 15- ĐC II, tọa lạc tại: KP V, phường T, thị xã S, tỉnh Phú Yên (theo biên bản định giá và sơ đồ hiện trạng do HĐ định giá TAND thị xã Sông Cầu lập ngày 13/9/2021).

3. Ông Nguyễn Văn K phải trả cho bà Nguyễn Thị H 53.196.800đồng *(Năm mươi ba triệu một trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm đồng)* về giá trị nhà cấp 4 vật kiến trúc gắn liền 68,4m^2; 01 chái trụ gạch, mái ngói, nền gạch diện tích 23,8m^2; 01 giếng nước và cây ăn trái trên diện tích đất 161,5m^2.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.057.000đồng mỗi người phải chịu ½, bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn K phải hoàn trả lại cho bà H 2.528.500đồng.

6. Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí giám định 5.000.000đồng; ông K đã nộp tạm ứng nên bà H phải hoàn trả lại cho ông K 5.000.000đồng.

7. Về án phí: Miễn án phí DSST và DSPT cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 300.000đồng tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp ở biên lai thu tiền số 0004850 ngày 01/6/2020 tại Chi cục Thi hành án thị xã Sông Cầu; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K 300.000đồng tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp ở biên lai thu tiền số 0003169 ngày 28/6/2022 và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp ở biên lai thu tiền số 0008643 ngày 26/10/2023 tại Chi cục Thi hành án thị xã Sông Cầu.

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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND thị xã Sông Cầu;
- Chi cục THADS thị xã Sông Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng