

Bản án số: 10/2023/DS-PT

Ngày: 15./3./2023

*“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 Ngô Chiu.

Các Thẩm phán: + Ông Trần Minh Quang.

+ Bà Đậu Thị Quy.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Việt Triều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu bị kháng cáo; bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2019/DS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị hủy tại Quyết định giám đốc thẩm số: 25/2022/GĐT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2022, các Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 15/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Ngọc C, Luật sư Văn Phòng luật sư Ngọc C, Đoàn luật sư tỉnh Phú . Địa chỉ: 82 N, Phường B, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; địa chỉ: thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. (chết ngày 05/9/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T, gồm 04 người con của bà T:

+ Ông Huỳnh Văn H, sinh 1965; Địa chỉ: thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ: Ông Nguyễn Phi C, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 36, đường T, Phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên tham gia tố tụng (Theo giấy ủy quyền ngày 24/10/2022). Có mặt.

+ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

+ Bà Trương Thị N, sinh năm 1919; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

+ Ông Ngô Quang T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

+ Ông Bùi Xuân V, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

+ Ông Bùi Xuân Đ, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Thu S trình bày: Năm 1975, ông Ngô T, bà Trương Thị N (là cha mẹ chồng bà S) giao cho vợ chồng Bà quản lý toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc do bà Lê Thị C giao lại cho ông Ngô L, sau đó ông L giao lại cho ông T, bà N. Đất này có giấy cưu văn khế lập năm 1901 và năm 1911, hiện do vợ chồng Bà cất giữ. Khi vợ chồng Bà chuyển vào C, tỉnh Khánh Hòa sinh sống đã nhờ ông Lê T trông coi diện tích đất này. Năm 2009 ông Ngô S (chồng Bà) chết. Năm 2013, Bà tiến hành kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất do ông T, bà N để lại nhưng chỉ được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã S cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất phía sau nhà bà T, diện tích đất đang tranh chấp thì không được cấp vì có nhà ở của bà T.

Đối với diện tích đất tranh chấp, khi còn sống cha chồng Bà là ông Ngô T đã cho vợ chồng bà T, ông Huỳnh Văn D ở nhờ trên một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và thời hạn sử dụng đất là đến hết đời. Nhưng sau khi chồng bà T qua đời, bà T lấn chiếm thêm một phần diện tích đất để cho cháu Lê Văn Đ xây dựng tiệm hớt tóc và nhà ở. Việc ông Đ xây dựng nhà đã bị UBND xã X xử phạt hành chính. Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn Đ tháo gỡ 02 ngôi nhà và 01 tiệm hớt tóc, các chái tạm, giếng nước để trả lại toàn bộ diện tích đất 525,6 m² cho bà S sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Diện tích đất Bà đang ở được ông Ngô T cho ở nhờ suốt đời từ năm 1977, có lập giấy tờ do chồng bà S viết tay, không có chính quyền xác nhận, hiện đã thất lạc. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng bà T, ông Huỳnh Văn D xây dựng vào năm 1991 trên nền nhà tranh cũ được xây cất vào năm 1977. Năm 2013, Bà cho ông Đ xây dựng thêm một nhà cấp 4 và một tiệm hớt tóc liền kề nhà cấp 4 cũ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là ông Tô Đình N trình bày: Ông là con rể của bà Nguyễn Thị T. Diện tích đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T, ông ông Huỳnh Văn D khai hoang vào năm 1975, rồi xây dựng nhà ở như hiện nay. Ông thừa nhận, biết việc ông D vào C gặp cha chồng bà S để hỏi diện tích đất khai hoang và đã được cha chồng bà S đồng ý cho đất để ở. Do bà T già yếu không ai chăm sóc, ông Lê Văn Đ là cháu ngoại về ở với bà T để tiện việc chăm sóc nên bà T cho ông Đ xây dựng thêm 01 tiệm hớt tóc và xây dựng thêm 01 nhà mới loại nhà cấp 4 để ở.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn Đ tháo gỡ 02 ngôi nhà và 01 tiệm hớt tóc, các chái tạm, giếng nước để trả lại đất cho bà S sử dụng thì phía bị đơn không đồng ý, khi tranh chấp bà S đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và văn tự hán nôm để cho rằng đất này của bà S là không đúng. Bởi vì, đất bà S ở hướng Bắc, còn phần đất tranh chấp ở hướng Nam và giấy Hán Nôm năm Thành Thái 11 và Duy Tân năm thứ 3 thì diện tích đất chỉ 01 sào tương đương 500 m², nhưng hiện nay bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 845 m²; giấy văn tự bà Lê Thị C giao cho ông Ngô L, nhưng ông Ngô L không có giấy tờ giao lại cho vợ chồng bà Lê Thị Thu S và ông Ngô S, nên Ông đề nghị công nhận diện tích 525,6 m² đang tranh chấp, thuộc quyền sử dụng của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày: Nguồn gốc đất mà Ông xây dựng tiệm hớt tóc và nhà ở là của bà ngoại Nguyễn Thị T. Bà T cho Ông nên Ông xây dựng nhà ở và tiệm hớt tóc. Do đó, Ông đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 525,6 m² cho bà T, ông D là ông bà ngoại của Ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã S đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu S.

Công nhận diện tích đất 525,6 m², gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp đất UBND xã X quản lý; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thu S (có sơ đồ kèm theo).

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đã ủy quyền cho ông Tô Đình N và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T, đòi công nhận diện tích đất nêu trên cho bà T. Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 6,5m x 4,5m = 29,25m², nhà phụ 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 3,5m x 3,5m = 12,25m², 01 chái tam phía trước kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 4,2m x 3,6m = 15,12m², 01 chái tam phía sau, kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 2,4m x 2,7m = 6,48m² gắn liền diện tích đất 222,8m² có vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H, Tây giáp phần đất tranh chấp, Nam giáp đường Trung T – Vũng L, Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để trả lại diện tích 222,8m² cho bà Lê Thị Thu S quản lý sử dụng.

Buộc ông Lê Văn Đ tháo dỡ 01 tiệm hớt tóc kết cấu móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 2,8m x 4,2m = 11,76m², chái trước, kết cấu nền lán xi măng, mái lợp tôn diện tích 2,8m x 2,5m = 7m². Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để trả lại diện tích 46,1m² cho bà S sử dụng.

Bà Lê Thị Thu S được quyền sử dụng diện tích đất 268,9m² gắn phần nhà ở chính, nhà phụ, chái tam phía trước, chái tam phía sau của bà Trọt và tiệm hớt tóc của ông Đ, 01 cái giếng, gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp phần đất có nhà ở của ông Đ, bà T; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Bà Lê Thị Thu S có nghĩa vụ thanh toán giá trị ngôi nhà chính và 01 cái giếng cho bà Nguyễn Thị T với số tiền 14.466.970đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi đồng).

Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T được sử dụng 01 ngôi nhà cấp 4, loại nhà 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 36,89 m² gắn liền diện tích đất 256,7m² gắn vị trí: Đông giáp phần đất có tiệm hớt tóc của ông Đ buộc tháo dỡ trả lại cho bà Lê Thị Thu S; Tây giáp đất do UBND xã X quản lý, Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 10.268.000đ (Mười triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng)

Riêng các loại cây có trên đất như đu đủ 01 cây, mận 02 cây, bạch đàn 07 cây, sanh 05 cây các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thu S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/4/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ cùng ký vào đơn kháng cáo của bà T nhưng ông Đ không nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Đến ngày 05/9/2020 bà Nguyễn Thị T chết.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2019/DS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 25/2022/GĐT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2019/DS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Với lý do: Khi quyết định phân chia từng phần diện tích đất mà mỗi bên được quyền sử dụng, đã không tuyên độ dài các cạnh tứ cận tương ứng với từng phần diện tích đất; Trích lục bản đồ địa chính từng phần diện tích đất không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; Biên bản định giá có tại hồ sơ vụ án đều không thể hiện độ dài các cạnh tương ứng từng phần diện tích đất được phân chia, dẫn đến không thi hành án được. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T là người có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nhưng bà T đã chết ngày 05/9/2020. Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị T để tham gia tố tụng, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H nhưng tất cả đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện lúc ban đầu đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 525,6 m² đang tranh chấp, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S và giữ nguyên lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Phi C người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ cùng thống nhất giữ nguyên lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải

quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Đề nghị xem xét, giải quyết về phần tài sản của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gắn liền với diện tích 525,6 m² đất đang tranh chấp. Các bên đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Mặc dù, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Xét sự vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử, không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên chấp nhận ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét bị đơn bà Nguyễn Thị T là người có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nhưng bà T đã chết ngày 05/9/2020. Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị T để tham gia tố tụng, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H nhưng tất cả đều vắng mặt không rõ lý do, xem như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Chỉ xem xét, giải quyết về phần tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gắn liền với diện tích 525,6 m² đất đang tranh chấp theo như đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét về các tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang tồn tại gắn liền với diện tích 525,6 m² đất tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Lê Thị Thu S yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã S giải quyết buộc bà T, ông Đ tháo gỡ toàn bộ công trình nhà ở, vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại diện tích 525,6 m² đất, tọa lạc tại: Thôn P, xã Xuân P, thị xã Sông C, tỉnh Phú Yên cho bà S sử dụng là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đều thể hiện: Diện tích đất các bên tranh chấp được xác định lại tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản định giá tài sản, kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/10/2022 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Phú Yên là 525,6 m², thuộc thửa 262, tờ bản đồ địa chính số 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, trị giá theo giá thị trường (đất ở 2.800.000đ/m², đất trồng cây lâu năm 45.000đ/m²). Buộc bà Nguyễn Thị T tháo gỡ tài sản trên đất, gồm có: 01 ngôi nhà cấp 4 của bà T xây dựng từ năm 1991, kết cấu 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 6,5m x 4,5m = 29,25m², nhà phụ 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 3,5m x 3,5m = 12,25m², 01 chái tạm phía trước kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 4,2m x 3,6m = 15,12m², 01 chái tạm phía sau, kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện

tích $2,4\text{m} \times 2,7\text{m} = 6,8\text{m}^2$ gắn liền với diện tích đất $222,8\text{m}^2$ có vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H, Tây giáp phần đất tranh chấp, Nam giáp đường Trung T – Vũng L, Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu Sương. Tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã S, tỉnh Phú Yên và buộc ông Lê Văn Đ tháo gỡ 01 tiệm hớt tóc kết cấu móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích $2,8\text{m} \times 4,2\text{m} = 11,76\text{m}^2$, chái trước, kết cấu nền láng xi măng, mái lợp tôn diện tích $2,8\text{m} \times 2,5\text{m} = 7\text{m}^2$ đang tồn tại trên đất có diện tích $46,1\text{m}^2$; Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để trả lại toàn bộ diện tích $525,6\text{m}^2$ đất cho bà Lê Thị Thu S quản lý, sử dụng. Nhưng gia đình bà S trước đây đã thỏa thuận cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T ở nhờ trên diện tích đất để xây dựng nhà ở và thời hạn sử dụng đất đến hết đời nên cần giao cho ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T được sử dụng 01 ngôi nhà cấp 4, loại nhà 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích $36,89\text{m}^2$ gắn liền diện tích đất $256,7\text{m}^2$ gắn vị trí: Đông giáp phần đất có tiệm hớt tóc của ông Đ buộc tháo gỡ trả lại cho bà Lê Thị Thu S; Tây giáp đất do UBND xã X quản lý, Nam giáp đường Trung T -Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S. Tọa lạc tại: Thôn Phú M, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 10.268.000đ (Mười triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng) như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên, sau khi bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã S đã tuyên và bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2019/DS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật, phía bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ không những không thi hành án dân sự đối với bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2019/DS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 mà bà Nguyễn Thị T còn cho cháu ngoại ông Lê Văn Đ tiếp tục xây dựng thêm nhà ở, các vật kiến trúc khác trên đất tranh chấp và làm bản di chúc vào ngày 22/10/2019 về việc chia tài sản cho cháu ngoại ông Lê Văn Đ, gồm: 01 thửa đất diện tích 552m^2 (đo đạc thực tế $525,6\text{m}^2$) thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ địa chính số 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất nói trên của gia đình bà Lê Thị Thu S đã cho bà Nguyễn Thị T ở nhờ là trái với quy định của pháp luật. Hơn nữa, hiện nay bà T đã chết ngày 05/9/2020, là kết thúc việc cho vợ chồng bà T ở nhờ trên đất; nghĩa là người ở nhờ không còn nữa và gia đình bà S đã thực hiện xong việc thỏa thuận cho vợ chồng bà T, ông Huỳnh Văn D ở nhờ trên diện tích đất để xây dựng nhà ở và thời hạn sử dụng đất đến hết đời thì nguyên đơn bà S được quyền nhận lại toàn bộ diện tích $525,6\text{m}^2$ đất đã cho vợ chồng bà T ở nhờ để quản lý, sử dụng là có cơ sở. Bà Lê Thị Thu S được quyền sử dụng diện tích đất $525,6\text{m}^2$ gắn liền ngôi nhà ở chính của bà T xây dựng năm 1991 diện tích $(29,25\text{m}^2 \times 3.240.000\text{đồng}/1\text{m}^2 \times \text{tỷ lệ sử dụng còn lại } 10\% = 9.493.200\text{đồng})$ có giá trị 9.493.200 đồng ; 01 cái giếng bê tông cốt thép, đường kính 0,8m, (sâu 3,5m $\times 946.000\text{đồng}/\text{m} \times \text{tỷ lệ sử dụng còn lại } 50\% = 1.655.000\text{đồng})$ có giá trị 1.655.000 đồng theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản ngày 07/10/2022, gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp đất UBND xã X quản lý; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ địa chính số

36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên và bà Lê Thị Thu S có nghĩa vụ thanh toán số tiền 11.148.200 đồng về giá trị ngôi nhà chính và giá trị 01 cái giếng cho bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H nhận) là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã S theo hướng: Buộc ông Đ tháo gỡ toàn bộ công trình nhà ở, vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại diện tích 525,6 m² đất, tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên cho bà S sử dụng là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu S.

[5] Riêng các loại cây có trên đất như đu đủ 01 cây, mận 02 cây, bạch đàn 07 cây, sanh 01 cây các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở và tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nào mới. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm lần 1 và tại cấp phúc thẩm lần 2 theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật. Bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị T đều là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Áp dụng các Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu S.

Công nhận diện tích đất 525,6 m², gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp đất UBND xã X quản lý; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ địa chính số 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lê Thị Thu S (có sơ đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) đòi công nhận diện tích 525,6 m² đất nêu trên cho bà T vì không có căn cứ pháp luật.

4. Buộc bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) tháo dỡ tài sản trên đất, gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, loại nhà 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 36,89 m², 01 nhà phụ 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 3,5m x 3,5m = 12,25m², 01 chái tam phía trước kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 4,2m x 3,6m = 15,12m², 01 chái tam phía sau, kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 2,4m x 2,7m = 6,48m² gắn liền với diện tích đất 525,6 m², gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp đất UBND xã X quản lý; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ địa chính số 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu S.

5. Buộc ông Lê Văn Đ tháo dỡ 01 tiệm hớt tóc kết cấu móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 2,8m x 4,2m = 11,76m², chái trước, kết cấu nền lán xi măng, mái lợp tôn diện tích 2,8m x 2,5m = 7m² đang tồn tại trên đất có diện tích 46,1m²; Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để trả lại toàn bộ diện tích 525,6 m² đất cho bà Lê Thị Thu S quản lý, sử dụng.

6. Bà Lê Thị Thu S được quyền sử dụng diện tích đất 525,6 m² gắn phần nhà ở chính xây dựng năm 1991 kết cấu 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 6,5m x 4,5m = 29,25m²; 01 cái giếng bê tông cốt thép, đường kính 0,8m, sâu 3,5m, gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn H; Tây giáp đất UBND xã X quản lý; Nam giáp đường Trung T - Vũng L; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ địa chính số 36. Tọa lạc tại: Thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Bà Lê Thị Thu S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 11.148.200 đồng (Mười một triệu một trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng) về giá trị ngôi nhà chính và giá trị 01 cái giếng cho bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H nhận).

7. Riêng các loại cây có trên đất như du du 01 cây, mận 02 cây, bạch đàn 07 cây, sanh 05 cây các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Bà Lê Thị Thu S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn bà Nguyễn Thị T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H)

phải chịu 4.450.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, bà S đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên bà T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H) phải hoàn trả lại cho bà S 4.450.000 đồng, số tiền còn lại 550.000đ (Năm trăm năm mươi nghìn đồng) đã trả lại cho bà S. Bà Lê Thị Thu S tự nguyện chịu 2.000.000 đồng tiền thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm lần 1, đã nộp đủ. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mỗi bên phải chịu 1/3 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm lần 2 là 15.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp 15.000.000 đồng tiền tạm ứng nên bị đơn bà T (do các con của bà T, gồm: Ông Huỳnh Văn Hoà, ông Huỳnh Văn Nghĩa, bà Huỳnh Thị Vương, bà Huỳnh Thị H), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

10. Về án phí: Bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị T đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu S 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền số 0002442, ngày 11/08/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T (do các con của bà Trọt, gồm: Ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị H nhận) 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tiền số 0006451, ngày 03/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Phú Yên.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND TX Sông Cầu;
- Chi cục THADS TX Sông Cầu;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA.

Ngô Chậu

